



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§5

Dnr KS 2022-1705

Investering 2022 - Inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. förvärva fastigheterna Låset 1, 3, Tälje 2:76 och Balder 5 för 27 miljoner kr
2. investering finansieras med egna medel.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsekontoret bedömer att fastigheterna har ett så strategiskt läge i centrala Norrtälje och på sikt är planen att omvandla området med bostäder och nytt modernt resecentrum. Rådighet över aktuella fastigheter bedöms vara av avgörande betydelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Investering 2022 inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2.76 och Balder 5

Kontrakt och fullmakter

Värdering Balder 5, Låset 1,2 Tälje 2:76

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Näringslivsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Paragrafen är justerad



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Göran Persson
Titel: Markförvaltare
E-post: goran.persson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Investering 2022 - Inköp av fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. förvärva fastigheterna Låset 1, 3, Tälje 2:76 och Balder 5 för 27 miljoner kr
2. investering finansieras med egna medel.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret bedömer att fastigheterna har ett så strategiskt läge i centrala Norrtälje och på sikt är planen att omvandla området med bostäder och nytt modernt resecentrum. Rådighet över aktuella fastigheter bedöms vara av avgörande betydelse.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret erbjöds att förvärva fastigheterna av Credentia genom sina bolag Rova fastighets AB och Prepator 2 AB för totalt 27,5 miljoner kr. Kommunstyrelsekontoret har låtit utföra fristående värdering där det totala värdet var 28 miljoner kr. Vid slutlig förhandling blev förvärvspriset 27,0 miljoner kr.

Fastigheterna Låset 1 och Låset 3 överlättes med hyresgäster med beräknat driftnetto 940,000 kr för år 2022. Tälje 2:76 och Balder 5 är obebyggda.

Fastigheternas centrala läge i anslutning till befintlig busstation och inom ett område som där det i framtiden planeras nytt resecentrum och högre exploatering av bostäder butiker mm. där ägandet underlättar genomförandet av projektet.

Fastighetsavdelning har tagit del av befintliga hyreskontrakt och är behjälpliga med hantering hyror och förvaltning. De obebyggda fastigheterna klassificeras som markreserv i avvaktan på kommande exploatering. De bebyggda fastigheterna förvaltas av fastighetsavdelningen inom kommunstyrelsekontoret och klassificeras som regler- och saneringsfastighet i avvaktan på kommande exploatering. Då exploatering påbörjas omklassificeras fastigheterna och det ekonomiska ansvaret övergår till mark- och exploateringsavdelningen.

Norrtälje kommun har skrivit köpekontrakt på fastigheterna Låset 1, Låset 3, Tälje 2:76 och Balder 5 för 27 miljoner kronor vilket är villkorat med godkännande i kommunfullmäktige.

Lagkrav

Jordabalken (1970:994)

Koppling till gällande styrdokument

Kvarstående uppdrag från KF 2021: Aktivt arbete med strategiska markförvärv på kort, medellång och eventuellt långsikt.

Norrtäljeavtalet punkt 12.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Investeringen finansieras med egna likvida medel och detta strategiska förvärv ingår inte i investeringsbudgeten.

Köpet av fastigheterna är en investering och kostnader för obebyggd mark (markreserven) kommer att belasta mark- och exploateringsavdelningens budget och nettokostnader för bebyggda fastigheter kommer att belasta lokalbanken tills exploatering påbörjas.

Byggnaderna är äldre och framför allt byggnaden på Låset 3 är i sämre skick varför rivning inom snar framtid bör övervägas. Krav på ersättningslokaler kan komma att uppstå från hyresgäster som inte har rivningskontrakt. Påbörjande av planarbete bör planeras så snart som möjligt för att minimera omfattande renoveringar av befintliga byggnader.

Förvaltningens analys och slutsatser

Fastigheterna är centralt belägna intill Norrtälje stads busstation. På sikt är planen att omvandla området för den befintliga bussterminalen med omnejd till en blandad stadsdel med ett nytt modernt resecentrum, högre exploateringsgrad, bostäder, kontorslokaler, butiker, service samt park- och torgytor. Oavsett fastighetsägare kommer dessa fastigheter behöva ingå i detta framtida stadsutvecklingsprojekt för att det ska finnas förutsättningar att genomföra projektet. Rådighet över de aktuella fastigheterna bedöms vara av avgörande betydelse för genomförbarheten att projektet, särskilt till möjligheten att anlägga en ny modern bussterminal i ett läge längre västerut jämfört mot dagens lokalisering.

På fastigheterna finns idag byggrätter som bedöms oförenliga med områdets långsiktiga utveckling. Detta innebär att kommunen måste bevilja bygglov, så länge bygglovssökande följer gällande detaljplaner. Om detta skulle inträffa behöver antingen byggnaderna rivas, vilket är kostsamt, problematiskt och högst troligt ogenomförbart, eller stadsutvecklingsprojektet revideras vilket kan innebära att det saknas förutsättningar att genomföra projektet.

Även innan genomförandet att stadsutvecklingsprojektet finns det fördelar med att äga dessa fastigheter. Då fastigheterna är mycket centrala medför ägande av dem möjligheter att temporärt använda fastigheterna för omlokalisering av användningar som sker på andra centrala fastigheter medan dessa utvecklas. Ett exempel på en sådan lösning kan vara att använda fastigheterna för ersättningsparkering medan kvarteret Jupiter utvecklas. Kvarteret Jupiter, som idag används till parkering för besökare till stadskärnan, ska utvecklas till att inrymma fler parkeringsplatser samt bebyggelse mer förenlig med stadskärnans stadsbild. Under byggnation av kvarteret Jupiter kommer parkeringsplatserna att behöva ersättas på annan plats för att sedan återgå till kvarteret efter genomförande. Liknande lösningar kan komma att bli aktuella vid framtida utveckling av centrala fastigheter. Att utveckla centrala fastigheter bidrar till en levande och attraktiv stadskärna som lockar besökare, företag och bosättare till staden och kommunen.

Tidplaner

Villkorat köpekontrakt undertecknades 2022-12-30.
Planerat tillträde 2023-04-28.

Anna Kesitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Avdelningschef
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1. Köpekontrakt
Bilaga 2. Värdering

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen
Näringslivsavdelningen
Ekonomiavdelningen

Från: "Michelle Thöming" <michelle.thoming@maklarhuset.se>
Skickat: Fri, 30 Dec 2022 11:08:17 +0100
Till: "Göran Persson" <goran.persson@norrталje.se>
Ämne: Kontrakt och fullmakter
Bilagor: Balder 5.pdf, Fullmakter.pdf, Låset 1.pdf, Låset 3.pdf, Tälje.pdf

Hej Göran,
Här kommer kontrakt med bilagor samt fullmakter.
Önskar dig ett Gott Nytt År,

Med vänlig hälsning / Best regards

Maklarhuset

Michelle Thöming

VD/Fastighetsmäklare Vaxholm/Österåker/Norrталje

Växel: 08 540 275 10 | Mobil: 0768 585 394

Maklarhuset Österåker

Stationsvägen 8, 184 50 Åkersberga

maklarhuset.se / facebook.com/maklarhuset

Från: "Markus Backlund" <markus.backlund@baronadvice.se>
Skickat: Wed, 21 Dec 2022 15:22:34 +0100
Till: "Göran Persson" <goran.persson@norrtaälje.se>
Ämne: Sv: Balder 5
Bilagor: Norrtälje Låset 1 och Tälje 2-76 CF.pdf

Hej Göran,

Se nedan för en enkel värdebedömning och ett kortare värderesonemang för fastigheterna Norrtälje Låset 1 & Tälje 2:76 samt Låset 3 och Balder 5. Jag har värderat dessa (Låset 1 och Låset 3) tidigare (2010) men eftersom jag inte har inspekterat dessa inför denna värdebedömning så baseras min bedömning på ekonomiska uppgifter (hyror/driftkostnader) från Forums värdering. Det finns ingen beskrivning av objektets utformning och standard så jag har förutsatt normal standard för byggnadens ålder. Jag har även förutsatt att det inte finns något akut underhållsbehov.

Enligt min bedömning är Låset 1 & Tälje 2:76 samt Låset 3 för lågt värderad. Detta trots dagens oroliga marknad. Forum har i sin värdering sett på fastigheterna som en och samma enhet vilket enligt min bedömning är felaktigt. Låset 1 och 3 är inte samtaxerade och Låset 3 utgörs av en småhusenhet. Min bedömning är därmed att om man säljer dessa som två separata enheter så är min bedömning att värdet bör ligga över det totala värde som Forum har bedömt i sin avkastningsbaserade värdering från 2022-11-28 med värdetidpunkt 2022-12-31. En avkastningsbaserad värdering av Låset 3 (utifrån Forums antaganden) bedöms ge ett värde som är för lågt och därmed ej marknadsmässigt. Därmed bör man värdera dessa som två separata enheter.

Låset 1 & 3, Tälje 2:76

Jag har som nämnt valt att dela upp dessa i två enheter. Jag har därmed även separerat hyresintäkterna för fastigheterna och för Låset 1 & Tälje 2:76 så har jag gjort en avkastningsbaserad värdering (se bifogat för kassaflödeskalkyl). Jag har själv värderat denna år 2010 men det är svårt för mig att bedöma rimliga hyresnivåer och kostnader då jag inte minns helt vilken typ av lokaler det är och inte vet standarden idag. Så jag har generellt utgått från Forums värdering avseende detta. Jag antar att det generellt är normalt till något äldre standard. Utifrån detta har jag bedömt marknadshyror och driftkostnader.

Marknadsvärdet för Låset 1 och Tälje 2:76 bedöms, utifrån utförd analys samt erhållna antaganden och förutsättningar (Forums värdering), till:

19 000 000 kr +/- 1 500 000 kr

Se bifogad kassaflödeskalkyl för nyckeltal.

Låset 3

Värderingsobjektet hyrs, som jag förstår det, ut till en hyresgäst vilken nyttjar ytorna som kontor. Fastigheten utgörs dock av en småhusenhet. Även om det är ett trafikerat läge i dag så har vi, på grund av objektets utformning som småhusenhet, bedömt marknadsvärdet främst utifrån ortspriser för småhusfastigheter och inte utifrån en avkastningsbaserad värderingsmetod. Kommunen planerar även för att göra om Baldersgatan till en lugnare lokalgata vilket kommer ge ett mer ostört läge i framtiden. Marknaden för småhusfastigheter är vid värdetidpunkten svåranalyserad och det bedöms i synnerhet gälla objekt med stort renoveringsbehov. För att kunna nyttja fastigheten som bostad förutsätts att stora kostnader i form av renovering och anpassning behöver läggas ned. Vidare finns ju naturligtvis

alternativet att fortsätta hyra ut fastigheten som kontor alternativt som bostad/bostäder. Med hänsyn till rådande marknad och osäkerheten kring objektets standard har dock ett försiktigt värde åsatts för värderingsobjektet.

Marknadsvärdet för Låset 3 bedöms, utifrån utförd analys samt erhållna antaganden och förutsättningar, till:

3 000 000 kr +/- 250 000 kr

Balder 5

Fastigheten utgörs av en obebyggd tomt. Fastigheten får enligt gällande detaljplan bebyggas med två bostadsbyggnader om max två våningsplan. Maximal BYA uppgår till 140 resp. 130 m². Det bedöms ge en total byggrätt om 540 m² BTA. Vidare får två uthus om max 60 m² uppföras. Enligt planbestämmelserna får byggnaderna inrymma 1-3 lägenheter per byggnad. Det skulle ge utrymme för att bilda en bostadsrättsförening och upplåta lägenheter med bostadsrätt. Möjlighet finns även för avstyckning till två en/tvåfamiljshus. Analyser av såväl obebyggda småhusfastigheter som byggrätt för bostadsrätter har därmed gjorts inför denna värdering.

Fastigheten berörs även av planbestämmelsen "q" - värdefull miljö. Det innebär att bebyggelsens grundkaraktär beträffande volym, taklutning, fasaduttryck, material och färgsättning skall beaktas vid ny- och ombyggnad. Detta bedöms påverka byggkostnaderna för projektet. Fastigheten bedöms ha ett trafikerat och stort läge idag. Kommunen planerar dock för att göra om Baldersgatan till en lugnare lokalgata vilket kommer ge värderingsobjektet ett mer ostört läge i framtiden. Bangårdsgatan kommer dock att utgöras av huvudgatan och genomfartsled vilket ger värderingsobjektet ett något stort läge även i framtiden.

Bostadsmarknaden har under en lång period utvecklats extremt starkt med bred prisuppgångar på bostäder. Detta har medfört fler aktörer på marknaden och högre byggrättspriser/tomtvärden för bostadsmark. Marknaden för bostadsprojekt har dock bromsat in rejält under året och detta bedöms påverka såväl bostadsrättsprojekt, hyresrättsprojekt som småhusprojekt. Många bostadsaktörer har dragit i handbromsen rejält och fokuserar enbart på att få kalkylen att gå ihop för pågående projekt. Detta gör att det under året varit extremt få affärer av bostadsbyggrätter och denna marknad är extremt svåranalyserad. Majoriteten av de affärer som gjorts bedöms även vara villkorade innan nedgången på marknaden. Många prognoser tyder på en prisnedgång på bostadspriser omkring 20-25 %. I kombination med ökade byggpriser är det logiskt att byggrättsvärdet också sjunker drastiskt. Då det inte sker så många affärer är marknaden dock som nämnt extremt svåranalyserad. En analys som gjordes av markanvisning.se tyder dock på en generell nedgång för bostadsbyggrätter med omkring 20 %. Det är helt klart så att marknaden måste hitta ett nytt jämviktsläge för priset på bostadsbyggrätter och tomtmark igen.

Marknadsvärdet för Balder 5 bedöms, utifrån utförd analys samt erhållna antaganden och förutsättningar, till:

6 000 000 kr +/- 500 000 kr

Återkom om du har några funderingar kring ovan enkla värdebedömningar. Återkom även efter helgerna om ni behöver värderingsrapporter från mig.

Hade gott!

Med vänlig hälsning

Markus Backlund

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

BaRon Advice AB
Mob +46702416974
www.baronadvice.se

Våra allmänna villkor, som tillämpas för samtliga våra värderingsuppdrag, finns på vår hemsida.

Our general terms and conditions, which apply to all our valuation assignments, is available on our website.

Från: Göran Persson <goran.persson@norrtaelje.se>
Skickat: den 20 december 2022 08:00
Till: Markus Backlund <markus.backlund@baronadvice.se>
Ämne: Sv: Balder 5

Hej!

Ursäkta sent svar men här kommer dp.

Göran Persson
Markförvaltare
Mark- och exploateringsavdelningen

Norrtaelje kommun
Box 800, 761 28 Norrtaelje
Besök: Estunavägen 14

0176-283405

www.norrtaelje.se

När du skickar e-post till Norrtaelje kommun innebär det att vi behandlar dina personuppgifter.
Läs mer om vad det innebär på norrtaelje.se/personuppgifter

Från: Markus Backlund <markus.backlund@baronadvice.se>
Skickat: den 19 december 2022 15:29
Till: Göran Persson <goran.persson@norrtaelje.se>
Ämne: Sv: Balder 5

Tack Göran!

Har du möjlighet att skicka gällande detaljplan för Låset 1,3 och Tälje 2:76. Även gärna hela aktuella detaljplanen för Balder 5 så jag kan stämma av i detalj vad som gäller.

Med vänlig hälsning

Markus Backlund

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

BaRon Advice AB

Mob +46702416974

www.baronadvice.se

Våra allmänna villkor, som tillämpas för samtliga våra värderingsuppdrag, finns på vår hemsida.

Our general terms and conditions, which apply to all our valuation assignments, is available on our website.

Från: Göran Persson <goran.persson@norttalje.se>

Skickat: den 19 december 2022 12:15

Till: Markus Backlund <markus.backlund@baronadvice.se>

Ämne: Balder 5

Hej!

Säg till om du vill ha något mer.

Mvh

Göran Persson

Markförvaltare

Mark- och exploateringsavdelningen

Norrtälje kommun

Box 800, 761 28 Norrtälje

Besök: Estunavägen 14

0176-283405

www.norttalje.se



När du skickar e-post till Norrtälje kommun innebär det att vi behandlar dina personuppgifter. Läs mer om vad det innebär på norttalje.se/personuppgifter