

Kommunstyrelsen

Överenskommelse gällande tomträtt Tunafors 1:40, fastighetsreglering mellan Tunafors 1:40, Tunafors 1:1 samt odlaren 1:1 (Eskilstuna golfklubb)

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige

Överenskommelse med tomträttsinnehavaren Eskilstuna Golfklubb tillika underlaget för ansökan om fastighetsreglering med tillhörande bilagor, godkänns.

Ärendebeskrivning

Eskilstuna kommun har genom dess Fastighet- och exploateringsenhet fört diskussioner med Eskilstuna Golfklubb om att återta delar av deras tomträtt som inryms inom kommunens fastighet Tunafors 1:40. Kommunen bedömer att de aktuella markområdena är strategiskt viktiga i arbetet med planprogrammet Odlaren/Hugelsta och önskar att ha rådigheten över områdena för utvecklingen i området. Kommunen önskar i huvudsak utreda och använda marken för bostadsexploatering.

En tomträtt är en väldigt stark nyttjanderätt till en fastighet vilket till skillnad mot ett arrende ovillkorligen avser en hel registerfastighet, varvid en reglering är nödvändig för att ändra en tomträttstorlek så länge tomträten existerar.

Eskilstuna Golfklubb har idag delar av sin befintliga golfanläggning placerade inom den aktuella marken och har framställt ett ekonomiskt anspråk med anledning av kommunens planer och under vilka förutsättningar man kan tänka sig att minska sin tomträtt.

Kommunens och Eskilstuna Golfklubbs diskussioner har nått fram till en överenskommelse om ytor och ekonomisk uppgörelse som båda parter kan acceptera. Dialogen har förts utifrån att tomträten blir mindre och för att Eskilstuna Golfklubb i och med fastighetsregleringen mister delar ur sin befintliga anläggning och då skulle behöva göra om sin banstruktur och bygga om sin anläggning.

Syftet med regleringen är att minska fastighetsstorleken, tillika tomträten inom Tunafors 1:40 och föra över de två ytorna till fastigheterna Tunafors 1:1 respektive Odlaren 1:1 och i samband med att regleringen vinner laga kraft ersätta tomträttsinnehavaren för sin del av anläggningen som går förlorad. Mindre del av ersättningen betalas ut när detta beslut undertecknats av båda parter samt under förutsättning att beslutet vunnit laga kraft.

De två aktuella landområdena inom tomträtten för Tunafors 1:40 som berörs är tillsammans ca 21 hektar till ytan (12,5 + 8,5). (Se karta i till ärendet tillhörande bilaga 1).

Finansiering och ekonomi

Ersättningen om 32 miljoner kronor till Eskilstuna Golfklubb avses att inhämtas från framtida exploateringsvinster som möjliggörs vid exploatering.

Tidiga beräkningar visar att nettointäkten för kommunen vid i huvudsak småhusexploatering (försäljning av förädlad mark) för de aktuella ytorna kan bli i storleksordningen 85-105 miljoner kronor.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

Beslutet om fastighetsreglering och överenskommelse med tomträttsinnehavaren med kommande exploateringar för i huvudsak bostadsändamål förväntas få en positiv inverkan på kommunens exploateringsekonomi fördelat över flera år och således bidra till att säkra kommunens kärnverksamheter. Att använda mark som inte är råmark ses som positivt då kommunen bidrar till att hushålla med mark- och naturresurser i kommunen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till:
Eskilstuna Golfklubb
Stadsbyggnadsnämnden

Avtal om fastighetsreglering – Tunafors 1:40, Tunafors 1:1 och Odlaren 1:1

Parter	<p>Eskilstuna kommun, 212000-0357, som lagfaren ägare till fastigheterna Eskilstuna Tunafors 1:40, Tunafors 1:1 och Odlaren 1:1 (nedan kallad "Kommunen")</p> <p>Eskilstuna Golfklubb, 818000-0567, som tomträttsinnehavare av fastigheten Eskilstuna Tunafors 1:40 (nedan kallad "Golfklubben")</p>
Fastighetsreglering	<p>Från Tunafors 1:40 regleras en yta om ca 12,5 hektar till Tunafors 1:1, (Yta märkt "A" i kartbilder, bilaga 1). Parterna är införstådda med att ytans omfattning kan komma att ändras vid Lantmäteriets förrättning.</p> <p>Från Tunafors 1:40 regleras en yta om ca 8,5 hektar till Odlaren 1:1, (Yta märkt "B" i kartbilder, bilaga 1). Parterna är införstådda med att ytans omfattning kan komma att ändras vid Lantmäteriets förrättning.</p> <p>Aktuell tomträtt som innehas av Golfklubben inom Tunafors 1:40 ska minskas till samma yta som fastställs vid Lantmäteriets förrättning (Kvarvarande del av Tunafors 1:40) och ett nytt avtal där avgälden justeras ska upprättas mellan parterna snarast efter lagakraftvunnen förrättning, där ny tomträttsavgäld fastställs enligt samma princip som gällande tomträttsavtal.</p> <p>Ingen detaljplan gäller i dagsläget för det aktuella området. Den överförda ytan ska inte belastas av andra rättigheter eller belastningar än de som framgår av utdrag ur fastighetsregistret avseende Tunafors 1:40, se bilaga 2.</p>
Ersättning	<p>Kommunen ska ersätta Golfklubben med 32 000 000 kronor. Om den vid lantmäteriförrättning fastställda ytan överstiger 22 hektar ska Kommunen erlægga ytterligare 120 kronor per kvadratmeter för de kvadratmeter som överstiger 22 hektar. Om ytan skulle understiga 20,5 hektar görs motsvarande avdrag om 120 kronor per kvadratmeter mark. I annat fall sker ingen justering gällande den ekonomiska ersättningen.</p>
Betalningsvillkor	<p>Efter att detta avtal beslutats av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft ska Kommunen betala 10% av ersättningsbeloppet genom faktura som sänds över till Kommunen med betalningsvillkor 30 dagar. När fastighetsregleringen vunnit laga kraft ska Golfklubben sända över två ytterligare fakturor till Kommunen varav den ena fakturan ska motsvara 40% av ersättningen. För denna ska betalningsvillkoret vara 30 dagar. Den andra fakturan ska motsvara resterande 50% och ha ett betalningsvillkor om 12 månader. I det fall fastighetsregleringen ej skulle medges av</p>

Lantmäteriet ska Golfklubben snarast betala tillbaka 80% av den första delbetalningen om 10% av ersättningen som kommunen då erlagt.

Kommunen, och i förekommande fall, Golfklubben ska betala inom tidsfristerna annars gäller dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Tillträde

Tillträdet sker samma dag som betalning erlagts till fullo av Eskilstuna kommun. Eskilstuna Golfklubb kan fortsatt nyttja områdena som Golfbana till och med senast 2026-12-31 även om tillträdet sker före detta samt under förutsättning att Golfklubben tecknar ett arrendeavtal med Kommunen utan besittningsskydd för perioden från tillträdet till och med 2026-12-31. Avgiften för arrendet ska motsvara tomträttsavgälden för motsvarande yta.

Ansökan

Parterna biträder ansökan om erforderlig lantmäteriförrättning genom undertecknande av detta avtal. Kommunen ansvarar för att lämna in ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet snarast efter undertecknandet av denna överenskommelse. Kostnaden för lantmäteriförrättningen ska betalas av Kommunen.

Friskrivning

Kommunen har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar av områdena som märkts med A respektive B i kartbilaga som Kommunen funnit lämpliga och avstår därför med bindande verkan från alla anspråk gentemot Golfklubben med anledning av området skick.

Golfklubben har utrett att den resterande fastigheten Tunafors 1:40 är fortsatt lämplig för golfändamål även efter dess minskade storlek och Kommunen kan inte hållas ansvarig för denna bedömning. Kommunen har ingen skyldighet att hitta någon ersättningsmark för den yta som tomträdden minskar med. Kommunen kan inte hållas ansvarig om Golfklubben belånat tomträdden och eventuella förhållanden eller krav som kan uppstå mellan långivare och Golfklubben med anledning av ändringen.

Golfklubben är medveten om att Kommunen avser att utreda och detaljplanelägga områdena som märkts med A respektive B i kartbilaga för i huvudsak bostadsändamål och har inget att erinra om detta.

Golfklubben överlåter i och med betalningen vid tillträdet befintlig golfanläggning inom områdena märkta A och B i kartbilder i kartbilaga och golfklubben kan inte ställa ytterligare krav på Kommunen att erlagga mer ersättning än det som överenskommit genom detta avtal.

Giltighet

Avtalet gäller under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Tvist

Eventuell tvist kring detaljer kopplad till detta avtal ska avgöras i allmän domstol.

Denna överenskommelse är upprättad i tre likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt. Ett exemplar ska sändas till Lantmäteriet i samband med ansökan om fastighetsreglering.

Eskilstuna den __/__/2023

Eskilstuna den __/__/2023

Josefin Helleday
Kommunstyrelsens vice ordförande

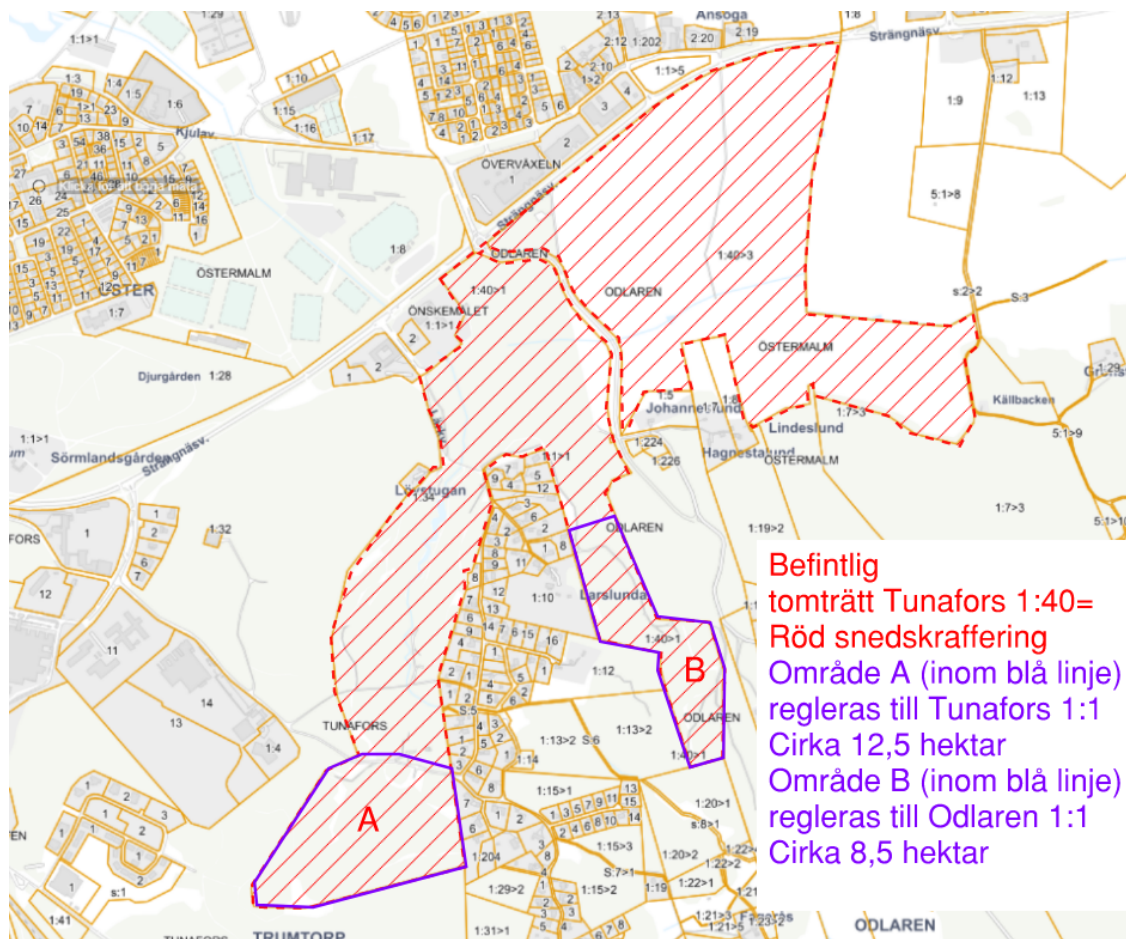
Göran Lindblad
Ordförande för Eskilstuna Golfklubb

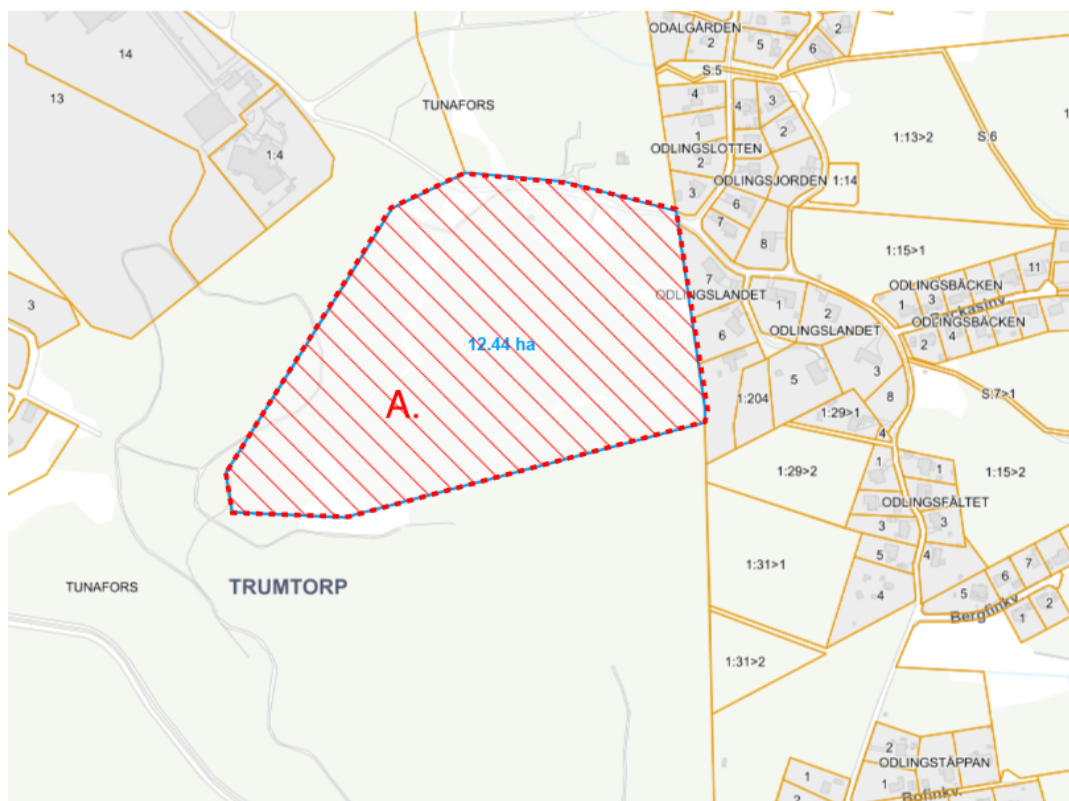
Eskilstuna den __/__/2023

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga 1,

Översiktskarta:





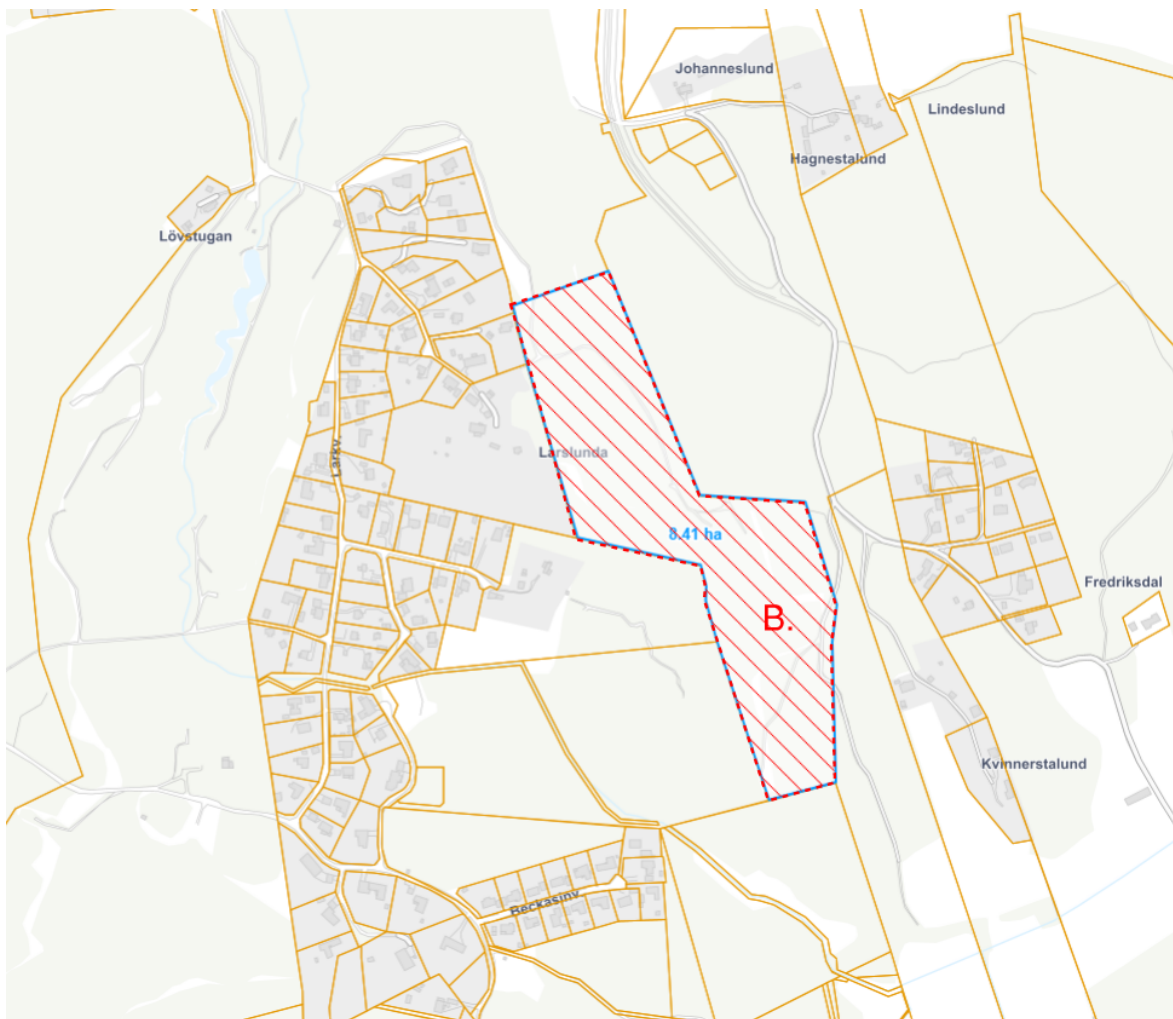
Postadress
Eskilstuna kommun
631 86 Eskilstuna

Besöksadress
Stadshuset
E-post

Telefon, växel
016-710 10 00

Fax
Webbplats
eskilstuna.se

Mobiltelefon





Fastighet

Beteckning

 Eskilstuna Tunafors
1:40

UUID:

25c816a5-4fc3-4a36-99b0-48cfbd03a52c

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-12-21

Nyckel:

040187128

Län- och kommunkod

0484

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2022-12-21

Distrikt

Eskilstuna Kloster

Distriktskod

212111

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-04-14

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

 Römossevägen 8
635 02 Eskilstuna

Läge, karta

Område
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6581343.9

588154.3

3

6582461.6

588998.5

Areal

Område
Totalareal
Därav landareal
Därav vattenareal
Totalt

107 9834 kvm

107 9834 kvm

Tomträttsinnehav

Innehavare

 818000-0567
Eskilstuna Golfklubb
Römossevägen 8
635 02 Eskilstuna

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2021-06-02

Akt

D-2021-00235610:2

Upplåtelse (tomträtt): 2020-06-29

Ingen köpeskilling redovisad.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2021-06-02	Akt D-2021-00235610:1	Upplåtelsedag 2020-07-01
Ändamål Golfbana, byggnader	Avgäld 484.875 SEK	
Avgäldsperiod 15 år	Perioddatum från 2020-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2080-07-01	Efterföljande uppsägningsperiod 30 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Lagfart

Ägare 212000-0357 Eskilstuna Kommun Finansavdelningen 631 86 Eskilstuna	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1938-06-29	Akt 38/285
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Köp (även transportköp): 1936-03-30
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/3882

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att anmäla skriftligen till miljö- och räddningstjänstnämnden alla former av markarbeten, rivningsarbeten eller uppförande av byggnad	2019-04-09	D-2019-00175891:1
Anmärkningar: Belastar eskilstuna tunafors 1:1, eskilstuna tunafors 1:41		
Föreläggande att informera alla hyresgäster eller arrendatorer om att fastigheten är förorenad och vilka skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs på grund av detta	2019-04-09	D-2019-00175891:2
Anmärkningar: Belastar eskilstuna tunafors 1:1, eskilstuna tunafors 1:41		
Föreläggande gällande beslut om anmälningsplikt för grävnings- och schaktningsarbete, ska anmälas till miljö och räddningstjänstnämnden minst 6 veckor innan den planerade åtgärden.	2019-02-05	D-2019-00085716:1
Anmärkningar: Belastar eskilstuna tunafors 1:1, eskilstuna tunafors 1:41		
Föreläggande gällande beslut om försiktighetsmått på grund av kvarlämnad förorening. fastighetsägaren ska anmäla alla typer av markarbeten som berör områden där förorening lämnats kvar.	2018-09-05	D-2018-00437192:1
Anmärkningar: Belastar eskilstuna tunafors 1:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 34.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.000.000 SEK	2021-06-18	D-2021-00266836:1
2	7.000.000 SEK	2021-09-20	D-2021-00411882:1
3	5.000.000 SEK	2022-02-23	D-2022-00073941:1
4	7.500.000 SEK	2022-07-13	D-2022-00297978:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	0484-99/50.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att för utfart till lokalgatan, använda befintliga vägen litt x, enligt karta, aktbilaga ka.			
Avlopp	Last	Officialservitut	0484-99/50.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att nedlägga, underhålla och förnya avloppsledning, litt y, från tomtgräns till anslutningen på det kommunala avloppet. ungefärligt läge framgår av karta, aktbilaga ka.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	04-84/378.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Starkström	Last	Ledningsrätt	0484-09/152.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla markförlagd starkströmsledning om högst 24 kv upplåts ett 4 meter brett område med undantag för gatumark där 2 meter upplåts, se be och kartor ka1-5.			
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0484-12/80.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Markförlagda underjordiska vatten-och avloppsledningar med tillhörande anordningar såsom pumpstation, ventiler, brunnar och optokabel mm.			
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0484-12/80.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Markförlagd underjordisk fjärrvärmeledning med tillhörande anordningar såsom ventiler, brunnar, signalkabel med kontrollskåp ovan mark.			
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0484-2019/80.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att att se till, anlägga, underhålla, förnya och reparera ledningen upplåts ett område med ledningen huvudsakligen i mitten.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Country hotel mm

Datum1989-05-25
Genomf. start:
1989-06-27
Genomf. slut:
2004-06-26**Akt**

0484-P89/14

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, övrig mark utanför tätort, taxeringsvärde 0 kr (197)

767964-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2021

Taxerad Ägare818000-0567
Eskilstuna Golfklubb
Römossevägen 8
635 02 Eskilstuna**Andel**

1/1

Juridisk form

Ideell förening

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Fastighetsreglering

Datum

2020-06-26

Akt

0484-2019/112

Anläggningsåtgärd

2022-09-20

0484-2022/96

Fastighetsreglering

2022-12-20

0484-2022/198

Ursprung

Eskilstuna Tunafors 1:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Kommunstyrelsen

Bilaga 1, karta över områden som regleras

