



## KARLSTADS KOMMUN

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Tjänsteskrivelse 2012-03-27

Ida Kjörk, 054-540 68 30

ida.kjork@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden

2012-04-25

Ärende .....

### Försäljning av Skutbergsgården, del av Fintatorp 2:2, Karlstad

Dnr TFN-2011-453 Dpl 60

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Godkänna en försäljning av Skutbergsgården enligt de villkor som framgår av bifogat avtalsförslag.
2. Bemyndiga teknik- och fastighetsdirektören att underteckna för affärens genomförande erforderliga avtal och överenskommelser.

Sammanfattning av ärendet

First Camp har framfört önskemål om att förvärva Skutbergsgården och omkringliggande mark. Teknik- och fastighetsförvaltningen anser att en försäljning i detta skede kan vara möjlig men att den då bör innefatta vissa begränsningar. Förvaltningen har upprättat avtalsförslag enligt vilket byggnaden säljs och ett mindre markområde upplåts med tomträtt. Tomträtten villkorar bland annat att fastighetens användning inte får ändras utan kommunens tillstånd.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 27 mars 2012.

Avtal om försäljning av byggnad och upplåtelse av tomträttskontrakt.

Ärende

Till teknik- och fastighetsnämnden har inkommit en förfrågan från First Camp Karlstad om att köpa Skutbergsgården och erhålla tomträtt på ett område om cirka två hektar runtomkring. First Camp uppger att det önskar rusta befintlig lokal samt bygga ut den med ca 100 kvm i syfte att förstärka restaurangverksamheten och möjliggöra för konferenser. First Camp är i dag genom ett avtal med kommunens kultur- och fritidsförvaltning hyresgäst/ förvaltare av Skutbergsgården.

Teknik- och fastighetsförvaltningen anser att en försäljning av mark inom området i dagsläget är mindre lämplig, detta då området berörs av pågående detaljplanarbete. Det är även angeläget att verksamheten som nu bedrivs bibehålls

och att användningen av byggnaden inte förändras, detta kan styras genom överenskommelse i tomträttskontraktet.

Själva byggnaden Skutbergsgården är dock i behov av underhålls- och upprustningsåtgärder för att nå sin fulla potential. Det kan därför vara motiverat att redan nu göra ett ställningstagande eftersom ett klargörande av ägarstrukturen ger motivation att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder. En försäljning direkt till First Camp kan vidare motiveras av att First Camp idag är såväl ägare till campingen som förvaltare/ driftsansvarig för motionscentralen och det kan finnas fördelar för kommunen med endast en aktör inom området.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har upprättat avtalsförslag rörande försäljning av byggnad och upplåtelse av tomträtt. Syftet med avtalet är att jämka samman kommunens intresse av att inte förlora inflytande och eventuell framtida värdeutveckling med First Camps intresse av att förvärva Skutbergsgården och behovet av att underhållsåtgärder på densamma inte onödigtvis fördröjs. För att sälja byggnaden och upplåta marken med tomträtt krävs lantmäteriförrättning. Nu upprättat avtal villkoras därför av att lantmäteriförrättning som åstadkommer ovanstående är möjlig att genomföra.

Föreslaget avtal (som bifogas i bilaga) innebär i korthet följande: Kommunen säljer Skutbergsgården till First Camp samt upplåter den mark som är i direkt anslutning till byggnaden med tomträtt. Övrig mark i byggnadens närhet kvarstår i kommunens ägo.

I avvaktan på detaljplan ges First Camp möjlighet att arrendera tomtmark i anslutning till byggnaden (för parkering, uteservering etc). Om parterna önskar kan, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, ny överenskommelse träffas om fastighetsreglering vid vilken en utökad och för verksamheten lämplig tomt infogas i tomträdden. Ersättningen för den tillkommande marken kan då anpassas efter vad detaljplanen utvisar rörande eventuell tillkommande byggrätt, inskränkningar i byggnadens användning av hänsyn till kulturmiljö etc. I tomträttsupplåtelsen villkoras att fastighetens användning inte får ändras från dagens ändamål (restaurang och möteslokal) utan skriftligt tillstånd från kommunen. Vidare skall hänsyn tas till kulturmiljön vid renovering, till- och ombyggnad.

Försäljningspriset enligt nu upprättat avtal uppgår till en miljon trehundra tjugotusen kronor. Teknik- och fastighetsförvaltningen har låtit NAI Svefa utföra en värdering av objektet och försäljningspriset understiger inte värderingen.



Hans Wennerholm  
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant  
enhetschef

Beslutet skickas till  
First Camp, (kontaktperson)  
Ida Kjörk, teknik- och fastighetsförvaltningen  
Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen  
Hans Wennerholm, teknik- och fastighetsförvaltningen