



## Förvärv av fastigheten Knista-Sanna 1:18

### Sammanfattning av ärendet

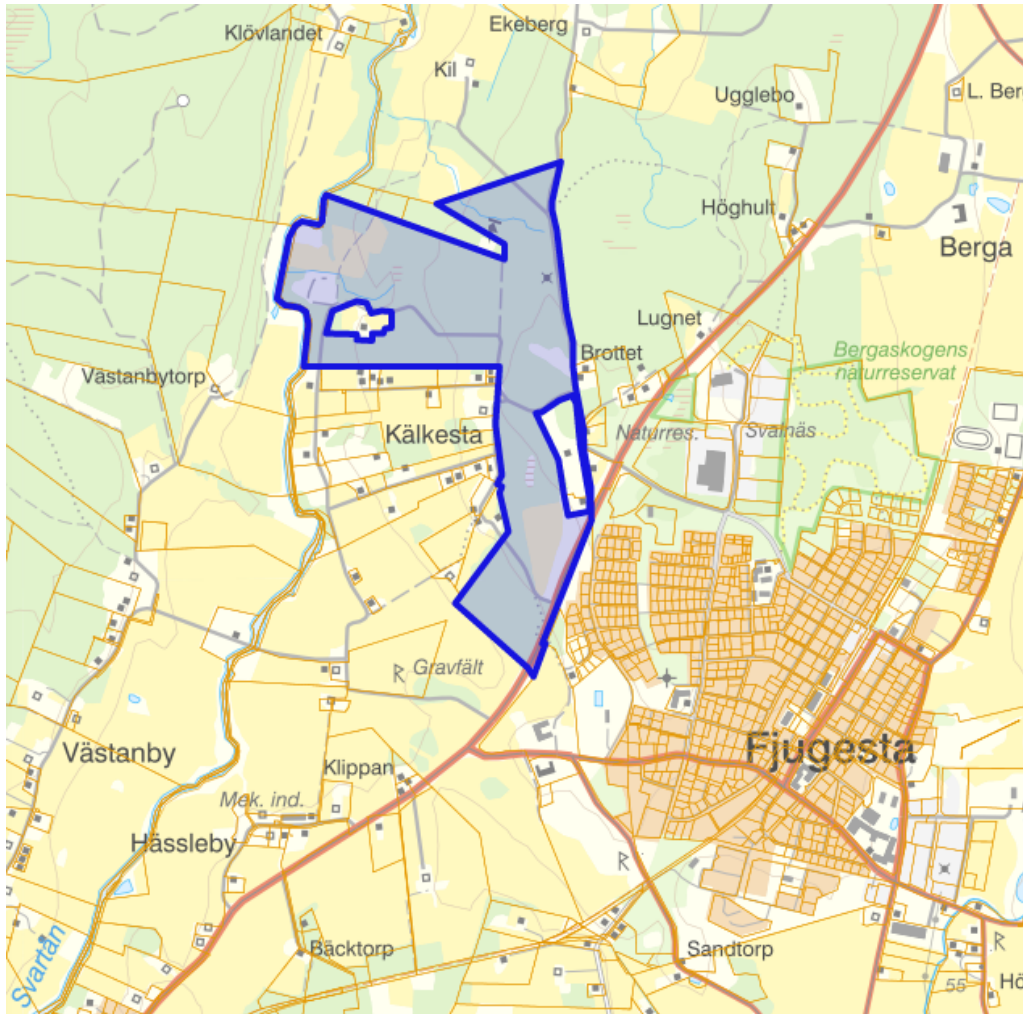
Kommunstyrelsen har antagit mål om att kommunens markreserv ska öka och att kommunen ska säkerställa att det finns en god planberedskap. Detta ihop med arbetet med den nya översiktsplanen gör att kommunstyrelseförvaltningen nu föreslår ett köp av fastigheten Knista-Sanna 1:18. Fastigheten är belägen väster om riksväg 204 och är ca 74 ha stor. I det pågående arbetet med översiktsplanen utreder kommunen på vilket sätt det är lämpligt för Fjugesta att växa. Att växa västerut, på andra sidan om riksväg 204 ses som en stor möjlighet. För att på bästa lämpliga sätt kunna ta klivet över riksväg 204 är det av vikt att kommunen får rådighet över markområden och diskussioner om ett eventuellt förvärv har därför förts med fastighetsägaren till Knista-Sanna 1:18. Ett förvärv skulle möjliggöra för kommunen att utveckla fastigheten med bostäder, verksamhetsområden och rekreationsområden med ett helhetsgrepp.

Kommunfullmäktige föreslås godkänna förvärvet av fastigheten Knista-Sanna 1:18 för en köpeskilling om 15 450 000 kronor.

### Ärende

I framtagande av den nya översiktsplanen utreder man bland annat på vilket sätt det är lämpligt för Fjugesta att växa. Området väster om riksväg 204 ses som en stor möjlighet.

Under 2021–2022 har diskussion förts med maken till fastighetsägaren av Knista-Sanna 1:18 om möjligheten för kommunen att förvärva fastigheten. Fastigheten är belägen intill Fjugesta tätort, väster om riksväg 204. Fastigheten omfattar ca 74,4 hektar varav 50 hektar är skogsbruksmark och 20 hektar är jordbruksmark. Arealen motsvarar ungefär en tredjedel av Fjugestas nuvarande yta och omgivningen är mycket trivsam med stor utvecklingspotential för bostäder, verksamhetsetableringar och rekreationsområden. Fastigheten har redan idag höga rekreationsvärden med många stigar i skogspartierna. Fastigheten är blåmarkerad på kartan nedan.



Ett förvärv av denna fastighet möjliggör en utveckling av området på ett lämpligt sätt. Att kommunen är ensam exploatör gör att utvecklingen kan göras med ett helhetsgrepp och därmed underlättas. Eftersom det är en stor fastighet är det svårt att få ett helhetsgrepp mot en privat exploatör samt förklara detta i avtalskrivningar och svårt att hålla i detta över tid.

Vid ett köp får kommunen del av de intäkter som kommer av området. Risken är annars stor att kommunen enbart får kostnader för ombyggnader av trafikplatser, passager, utbyggnad av vatten och avlopp, grönområden, allmän service och vägar med mera.

Vid ett köp av en stor fastighet intill ett samhälle får man räkna med att den belastas med en del utmaningar. På fastigheten finns ett rödfyrsområde, ett öppet kalkbrott och ett övertäckt kalkbrott samt det som gäller i övriga omgivningen med naturligt förekommande arsenik samt höga radonhalter.

Rödfyrsområdet som ligger i anslutning till Svartån är delvis övertäckt och är en stor utmaning i form av sanering. Idag finns det möjlighet att erhålla statliga bidrag för att sanera denna typ av förorening. Kommunen insats är att agera projektledare men i övrigt kan dessa kostnader täckas av bidraget. Det positiva är att rödfyrsområdet med större sannolikhet blir åtgärdat.



Runt det öppna kalkbrottet finns det idag ett fårstängsel som inte är underhållet. Detta behöver åtgärdas för att undvika fallolyckor nedför det kraftiga stupet. Förhoppning finns att det går att fylla igen brottet med lera. Hanteringen för detta beräknas att gå jämt upp ekonomiskt, dock har inga djupa analyser av detta genomförts.

Det är också hög sannolikhet till naturligt förekommande arsenik på fastigheten. I marken finns samma jordar där det återfunnits höga förekomster av arsenik på andra ställen i närområdet. Förhoppningen att genom att ta ett större samlat grepp om hela området är att delar ska kunna användas för byggnation och kunna fyllas ut med bra massor för att bli lämpliga för bostadsbebyggelse. Eventuellt ges detta i samband med att kalkbrottet eventuellt ska fyllas igen.

Sammantaget görs bedömningen att fastighetens fördelar överväger de nackdelar som fastigheten har i förhållande till pris och möjligheten som nu ges till samförståndslösning.

Då fastigheten kommer att redovisas som markreserv kommer ingen avskrivning att ske och därmed kommer bara internränta att belasta driftsbudgeten kommande år. I dagsläget är internräntan 1 % men förändras årligen. Finansiering av investeringsutgiften föreslås ske via kommunens finansförvaltning och är helt självfinansierat via kommunens likvida medel och har således ingen resultatpåverkan.

För att en privatägd fastighet ska kunna förvärvas av kommunen måste ett jordförvärvstillstånd erhållas från länsstyrelsen. Länsstyrelsen har signalerat att ett positivt beslut är sannolikt men en klausul i förvärvshandlingen om detta är nödvändig.

## **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige godkänner köp av fastigheten Knista-Sanna 1:18 för en köpeskilling om 15 450 000 kronor och finansiering sker via kommunens finansförvaltning.

## **LEKEBERGS KOMMUN**

Gustav Olofsson  
Kommundirektör

Matilda Ericsson  
Samhällsbyggnadsstrateg

Paul Göransson  
Exploateringsingenjör