

Diarienummer: KS-2025/80

Handläggare: Isak Marquardt, Exploateringsingenjör

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förvärv av fastigheten Gredelby 9:1 skifte 2 – utredning efter återremiss

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen ingår köpeavtal för förvärv av Gredelby 9:1 skifte 2.
2. Förvärvet finansieras med 5 500 000 kronor av avsatta medel för strategiska markförvärv i investeringsplanen för år 2025.

Sammanfattning av ärendet

Det aktuella markområdet var tidigare bebyggt med en förskola som revs år 2023. Parterna är överens om att marken ska överlåtas till Knivsta kommun, köpeskillingen uppgår till 5 500 000 kronor och har fastställts genom en extern och oberoende fastighetsvärdering. Förvärvet utgör ett tillskott till kommunens markreserv.

Ärendets uppkomst och historik

Gredelby 9:1 skifte 2 ägs av Kommunfastigheter i Knivsta AB. Det aktuella markområdet har en area om ca 5375 kvm och var tidigare bebyggd med en förskola som revs år 2023. Idag kan området beskrivas som en grovplanerad och outnyttjad yta utan byggnader men med vissa spår från den tidigare förskoleverksamheten. Markområdet har ett relativt centralt läge i Knivsta tätort ca 500 meter från Knivsta station.

Kommunstyrelsen initierade en dialog om att genomföra detta förvärv i samband med att Kommunfastigheter förvärvar en annan fastighet av kommunen.

När kommunen förvärvat marken kommer den att ingå i kommunens markreserv. Fastigheten omfattas av stadsplanen Kv. Fålen med "Allmänt ändamål" som angiven användning. Stadsplanen antogs 1986 och är idag är fullt ut genomförd.

Utredning efter återremiss

Kommunstyrelsen beslutade att återremittera ärendet den 22 september 2025 (§ 149) för att få mer underlag, bland annat information om stämpelskatt. Mot denna bakgrund har tjänsteutlåtandet kompletterats med information om stämpelskatten samt hur den har hanterats vid handläggningen av ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet av fastigheten kommer att innebära en total investeringsutgift om 5 500 000 (femmiljoner femhundra tusen) kronor för kommunen.

Den totala utgiften på 5 500 000 kronor belastar kommunens investeringsutgift för år 2025 genom utnyttjande av den i mål och budget avsatta investeringsposten för strategiska markförvärv på 25 miljoner kronor.

Vid försäljning av fastigheter utgår stämpelskatt om 1,5% eller 4.25% av köpeskillingen eller taxeringsvärdet, förutsatt att försäljningen sker genom köp. Skatten beräknas på det högsta av beloppen och uppgår till 1,5% om köparen är en privatperson, bostadsrättsförening eller en kommun, respektive 4,25% om köparen är en juridisk person. Eftersom köpeskillingen är högre än taxeringsvärdet uppgår stämpelskatten vid denna försäljning till 1,5% av 5 500 000 kronor, d.v.s. 82 500 kronor.

I normalfallet betalas stämpelskatten av köparen. Vid denna försäljning är det dock säljaren (Kommunfastigheter) som betalar stämpelskatten. Detta görs i utbyte mot att tillämpa samma princip vid en annan fastighetsförsäljning där kommunen är säljare (KS-2025/79) vilket innebär att kommunen och Kommunfastigheter i slutändan kommer att betala en stämpelskatt vardera. Syftet med denna omfördelning av stämpelskatten är att minska den totala investeringskostnaden för Kommunfastigheter i den andra försäljningen.

Förvärvet av fastigheten påverkar inte kommunens resultat, med undantag för driftskostnaden nedan. Däremot kommer förvärvet att påverka kommunens likviditet och balansräkning.

Förvärvet medför en bedömd årlig driftskostnad om ca 10 000 kronor.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-09-29

Köpeavtal 2025-08-19, med bilaga 2

Beslutet skickas till

Akten

Handläggare

Samhällsbyggnadschef

Ekonomichef

VD Kommunfastigheter

Mark- och exploateringschef

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐ Nej ☒

Förvärvet bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☐