



Henrik Schmitterlöw
Fastighetsavdelningen
08-508 270 44
henrik.schmitterlow@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-10-20

**Försäljning av Lappdal gård, fastigheterna Lappdal 1:2-5;
Kusta 1:1; Skesta 1:2; Skälby 1:1 samt del av Seneby 1:6,
samtliga i Vallentuna kommun. Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Lappdal gård, fastigheterna Lappdal 1:2-5; Kusta 1:1; Skesta 1:2; Skälby 1:1 samt del av Seneby 1:6, samtliga i Vallentuna kommun, för 45,5 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 samt 2008-05-15 inriktningsbeslut om att utreda och sälja Stockholms stads mark i Vallentuna kommun. Beslutet gällde bland annat Lappdal gård i Vallentuna kommun, vilken omfattar fastigheterna Lappdal 1:2-5, Kusta 1:1, Skesta 1:2, Skälby 1:1 samt del av Seneby 1:6.

Fastighetsmäklaren Areal fick i uppdrag att erbjuda Lappdal gård på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling på 45,5 miljoner kronor överenskommits och avtal har undertecknats av köparen.



Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 samt 2008-05-15 inriktningsbeslut om att utreda och sälja Stockholms stads mark i Vallentuna kommun. Beslutet gällde bland annat Lappdal gård i Vallentuna kommun.

Lappdal gård omfattas av fastigheterna Lappdal 1:2-5; Kusta 1:1; Skesta 1:2; Skälby 1:1 samt del av Seneby 1:6. Gården är på totalt ca 570 hektar (ha) varav ca 85 ha är åkermark, ca 435 ha är skogsmark, 23 ha betesmark och ca 27 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar samt tomtmark. Åker och betesmarken är utarrenderad på flera sidoarrenden.

Inom Lappdal gård finns en permanent bostad och ett sommartorp samt ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugård, magasin och maskinlida. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda. Se även bilaga 2, "Beskrivning".

I Vallentuna kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Lappdal gård. Det finns ett flertal områden på Lappdal gård med höga vetenskapliga naturvärden och flera fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Södra delarna av Lappdal ligger inom skyddszonen till Angarnsjöängens naturreservat. Natura 2000 är ett av EU upprättat nätverk för skyddsvärd natur i vilket bland annat Angarnsjöängens naturreservat ingår. I Sverige finns nära 4 100 Natura 2000-områden på en sammanlagd yta av mer än 6 miljoner hektar.

Vallentuna kommun har inte visat något intresse för Lappdal gård. Stockholms stad för en diskussion med Vallentuna kommun om andra markområden inom Vallentuna kommun. Kommunen, som har plan- och bygglovmonopol, är restriktiva med exploatering av all mark runt Lappdal.

Mål och syfte

Genom ett genomförandebeslut avseende försäljning av Lappdal gård kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-08-27 samt 2008-05-15 slutföras.

Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal fick i uppdrag av fastighetskontoret att genomföra försäljningen av Lindholmen gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 45,5 miljoner kronor. Tio personer lämnade in anbud, varav fem deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2, "Beskrivning". Köpeavtal är tecknat, se bilaga 1.

Vallentuna kommun har inte visat något intresse att förvärva Lappdal gård.



Köparen är informerad om planbestämmelser, nyckelbiotoper och naturvårdsområden samt har tagit del av skogbruksplanen. Köparen är en privatperson och äger flera fastigheter. Köparens avsikt är att bruka skogen och jorden i samma omfattning som fastighetskontoret gjort samt att renovera upp byggnaderna. Köparens långsiktiga planer är att något av barnen ska ta över Lappdal gård. Köparen har inga planer på att exploatera fastigheten. Sedvanlig vandelsprövning av köparen är genomförd av fastighetskontoret.

Tidsplan

När fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkänt försäljningen kan tillträde ske, dock tidigast under februari 2010.

Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmiterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Lappdal gård uppgår till 45,5 miljoner kronor. Enligt både fastighetskontorets och externa värderingsföretags bedömning är köpeskillingen mycket tillfredsställande.

Intäkter	470 tkr
Kostnader	<u>-880 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-410 tkr
Kapitalkostnader	<u>-350 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-760 tkr

Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	<u>320 tkr</u>
---	----------------

Slutlig resultatpåverkan	- 440 tkr
--------------------------	-----------

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +440 tkr genom en försäljning av Lappdal gård, då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	45,5 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	8,8 mnkr
Beräknad reavinst:	ca 36,7 mnkr



Reavinstens storlek kan komma att påverkas av tidpunkten för försäljningens slutgiltiga genomförande, då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan komma att behöva slutjusteras.

Taxeringsvärdet för Lappdal gård ingår i en större taxeringsenhet och kan därmed inte fastställas till ett exakt värde, men uppskattas till ca 20 miljoner kronor.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 2160 skogskubik (m3sk) per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m3sk.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar Lappdal gård. Dock minskar möjligheterna för Stockholms stad att påverka hur dessa egendomar används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Vallentuna kommuns översiktsplaner.

Försäljningsbeslut

Enligt fastighetsnämndens försäljningspolicy krävs ett särskilt genomförandebeslut från nämnden för försäljningar som sker till ett värde över 3 miljoner kronor.

Slut