

Utlåtande 2009: RIII (Dnr 302-313/2009)

Försäljning av Ängsholms gård, fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 och Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Försäljning av fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun, för en köpeskilling om 35,5 miljoner kronor godkänns.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden fattade den 20 mars 2007 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Ängsholms gård i Södertälje kommun.

Ängsholms gård omfattar totalt ca 460 ha varav ca 190 ha är åkermark, ca 180 ha är skogsmark och ca 90 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, betesmark samt vattensjuk mark med vass. Åker och betesmark är utarrenderade på två olika arrenden, ett gårdsarrende och ett mindre sidoarrende. Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Ängsholms gård. Erbjudandet gick ut den 30 juli 2008. Södertälje kommun har inte visat intresse för att köpa fastigheten och i Södertäljes översiktsplan finns inga planer på utveckling av Ängsholms gård. Efter värdering och budgivning på den öppna marknaden har en köpeskilling på 35,5 mnkr överenskommits.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker försäljningen. Försäljningen är i linje med stadens strävan att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. Ängsholms gård har bjudits ut på den öppna marknaden, där budgivning resulterat i ett pris om 35,5 miljoner kronor. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om cirka 29 miljoner kronor.

Mina synpunkter

Ett beslut om försäljning av Ängsholms gård ligger väl i linje med antagen försäljningspolicy om renodling av fastighetsbeståndet samt försäljning av fastigheter i andra kommuner. Inriktningen är att försäljningarna skall ske till marknadspris genom anbudsförfarande. Efter värdering och budgivning på den öppna marknaden har en köpeskilling på 35,5 mnkr överenskommits.

Ängsholms gård är inte strategiskt viktig för staden att äga och köpeskillingen staden får för fastigheten får bedömas som mycket god. Det är välkommet att nya ägare får möjlighet att utveckla fastigheten och jag föreslår därmed att försäljningen av Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun godkänns.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Försäljningsprospekt Ängsholms gård
3. Köpekontrakt

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* och *Roger Mogert* (båda s) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Därutöver anför följande

Stadens egendomar utanför kommungränsen har en gång förvärvats i syfte att möjliggöra Stockholms utveckling och säkerställa tillgången till områden för rekreation och fritid.

Det är mot denna bakgrund häpnadsväckande att den moderatledda högeralliansen anser att det har ett egenvärde att denna resurs ska avyttras. Det framgår med önskvärd tydlighet av ärendet att det är förutsättningarna för exploatering som får styra denna utförsäljning. Övriga värden finns inte beaktade, genomlysta eller analyserade.

Det faller sig naturligt att det ofta är samma mark som är attraktiv att bo på som det är attraktivt att vistas i. Den intressekonflikt som då uppstår viker den moderatledda högeralliansen undan från och låtsas inte om. Det framgår också av ärendet att möjligheterna att hantera störande eller skrymmande verksamheter minskar med den politik som nu förs och därmed påverkas också Stockholms utveckling.

Det finns, förutom de sakliga argument som framförs, en moralisk dimension där frågan om rätten att fatta oåterkalleliga beslut måste vägas mot ett ansvar att möjliggöra en diskussion och låta samhället i vid bemärkelse reagera på, men också utöva påverkan på, beslut och beslutsprocess. Det kallas att förankra ett beslut i samhället. Den moderatledda borgerligheten har genom åren visat en sällsynt förmåga att undvika sådana förfaranden. Istället tar man värden som generationer byggt upp och förvaltat för vissa syften och fördelar ut dem godtyckligt och oåterkalleligt. Det är ett ansvarslost sätt att förhålla sig till de gemensamma tillgångarna och slår på sikt undan benen för samhällsgemenskapen.

Vi motsätter oss inte enstaka försäljningar när det är befogat, men att som huvudprincip sälja ut så mycket som möjligt är inte långsiktigt och inte god hushållning.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget om försäljning av Ängsholms gård, Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun samt
2. därtill anförda följande

Ängsholms Gård på Däderö i fjärden in mot Södertälje är ytterligare en av alla de fantastiska fastigheter med åkrar, skogar och havsstränder med möjlighet till bad, jakt och fiske som genom denna försäljning över från att vara allmän egendom till en enskild rik privat markägare. Tillgängligheten för allmänheten kommer att kraftigt försämrats eller till och med att så småningom helt försvinna.

Vi tror att landskapen i ett stråk utmed E4 från Stockholm, Södertälje och ner mot Nyköping och Skavsta kommer att bli attraktivare i framtiden för expansion av infrastruktur och nya samhällsbildningar. I ett sådant perspektiv är det ytterst viktigt att denna typ av fastigheter finns kvar på lång sikt för att trygga behoven av tillgänglighet för allmänheten av sådana kvaliteter som nämnts ovan.

I övrigt vill vi hänvisa till våra 'förslag till beslut' för alla andra stora fastighetsförsäljningar som gått till privat ägande genom den moderatledda majoriteten under innevarande mandatperiod.

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Inte godkänna försäljning av Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun, för en köpeskilling om 35,5 miljoner kronor.
2. Därefter anför följande.

Att som den moderatledda majoriteten sälja ut delar av fastighetsbeståndet är djupt olyckligt. Detta har redan lett till att valfriheten för medborgarna har minskat och att kostnaderna har ökat. Stadens syfte måste vara att långsiktigt förvalta stadens fastighets- och markinnehav för att nå målet med en god fastighetsförsörjning för stockholmarna och boende i kranskommunerna. Vänsterpartiet anser att stadens fastighetsinnehav ska användas för att utveckla regionen och skapa mesta möjliga nytta för medborgarna. De fastigheter som staden innehar ska aktivt förvaltas på ett sätt som bidrar till en ekologiskt hållbar utveckling.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Försäljning av fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun, för en köpeskilling om 35,5 miljoner kronor godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Kristina Alvendal

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Fastighetsnämnden fattade den 20 mars 2007 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Ängsholms gård i Södertälje kommun.

Ängsholms gård omfattar totalt ca 460 ha varav ca 190 ha är åkermark, ca 180 ha är skogsmark och ca 90 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, betesmark samt vattensjuk mark med vass. Åker och betesmark är utarrenderade på två olika arrenden, ett gårdsarrende och ett mindre sidoarrende. Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Ängsholms gård. Erbjudandet gick ut den 30 juli 2008. Södertälje kommun har inte visat intresse för att köpa fastigheten och i Södertäljes översiktsplan finns inga planer på utveckling av Ängsholms gård. Efter värdering och budgivning på den öppna marknaden har en köpeskilling på 35,5 mnkr överenskommits.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 3 februari 2009

1. Att godkänna försäljning av Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun, för 35,5 mnkr.
2. Att hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (s), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Mattias Ericson (v), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Yildiz Kafkas (mp), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 januari 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade den 20 mars 2007 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Ängsholm gård på Dåderö i Södertälje kommun, vilken omfattar fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4.

Efter att mäklarföretaget Areal erbjudit Ängsholm gård på öppna marknaden har efter budgivning en köpeskilling på 35,5 mnkr överenskommits och avtal har undertecknats av köparen och gårdsarrendatorn har fått ett hembud.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade den 20 mars 2007 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Ängsholm gård i Södertälje kommun.

Ängsholm gård på Dåderö omfattas av fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4. Gården är på totalt ca 460 hektar (ha) varav ca 190 ha är åkermark, ca 180 ha är skogsmark och ca 90 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, betesmark samt vattensjuk mark med vass. Åker och betesmarken är utarrenderade på två olika arrenden, ett gårdsarrende och ett mindre sidoarrende. På Ängsholm gård finns tre av Skogsstyrelsen registrerade nyckelbiotoper. Dessa nyckelbiotoper är upptagna i skogsbruksplanen och får ej avverkas. På gården finns nio bostadshus, varav fyra är sommarbostäder ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, maskinhall och magasin. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda.

I Södertäljes översiktsplan finns inga planer på utveckling av Ängsholm gård. Ängsholm gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden.

Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Ängsholm gård kan en del av inriktningsbeslutet från den 20 mars 2007 slutföras.

Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Ängsholm gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 35,5 mkr. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2. Köpeavtal är tecknat, bilaga 4.

Köparen äger grannfastigheten och är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader.

Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Ängsholm gård. Erbjudandet gick ut den 30 juli 2008. Arrendatorn har även fått ett hembud via arrendenämnden enligt lagen om arrendatorns förköpsrätt.

Södertälje kommun har inte visat intresse för att köpa Ängsholm gård.

Tidsplan

När kommunfullmäktige godkänt försäljningen kan tillträde ske.

Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöv ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Ängsholm gård uppgår till 35,5 mnkr. Ängsholm gård värderades under våren 2008 till 38 miljoner kronor. Värderingen gjordes när fastighetspriserna var som högst samt att värderingen ej tar hänsyn till hyres och arrendebelastningarna. Taxeringsvärdet för Ängsholm gård med samtliga ingående fastigheter är ca 20,4 mnkr. Nettoavkastningen före finansiella kostnader för Ängsholm gård är ca 240 tkr per år. Totala intäkter för Ängsholm gård där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till ca 400 tkr per år och totala kostnader ca 280 tkr per år. Skogens tillväxt är uppskattad till ca 790 m³sk per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m³sk. Totalt bedöms försäljningen påverka nämndens resultat med 40 tkr per år efter finansiella kostnader.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Ängsholm gård. Köparen är välmedveten om nyckelbiotoper och översiktsplaner.

Försäljningsbeslut

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som sker till ett värde över 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För försäljningar överstigande 20 mnkr krävs dessutom beslut i kommunfullmäktige, varför kommunfullmäktige måste fatta beslut om denna försäljning.

Slut

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har genom mäklarföretaget Areal erbjudit Ängsholms gård på den öppna marknad. Efter budgivning har en köpeskillning på 35,5 miljoner kronor överenskommits med köparen Bordsjö Fideikommiss AB. Avtal har undertecknats av köparen och gårdsarrendatorn har fått ett hembud.

Bakgrund

Ängsholm gård på Dåderö omfattas av fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4. Gården är på totalt cirka 460 hektar (ha) varav cirka 190 ha är åkermark, cirka 180 ha är skogsmark och cirka 90 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, betesmark samt vattensjuk mark med vass. Åker och betesmarken är utarrenderade på två olika arrenden, ett gårdsarrende och ett mindre sidoarrende. På Ängsholms gård finns tre av Skogsstyrelsen registrerade nyckelbiotoper. Dessa nyckelbiotoper är upptagna i skogsbruksplanen och skog som innehåller dessa får inte avverkas. På gården finns nio bostadshus, varav fyra är sommarbostäder, ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, maskinhall och magasin. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda. I Södertäljes översiktsplan finns inga planer på utveckling av Ängsholms gård. Ängsholms gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden.

Mäklarföretaget Areal har fått fastighetsnämndens uppdrag att genomföra försäljningen av Ängsholms gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 35,5 miljoner kronor. Köparen Bordsjö Fideikommiss AB äger grannfastigheten. Köparen är, enligt fastighetsnämndens mening, en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader. Fastighetsnämnden ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Ängsholms gård. Köparen är väl medveten om nyckelbiotoper och översiktsplaner.

Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Ängsholms gård. Erbjudandet gick ut den 30 juli 2008. Arrendatorn har även fått ett hembud via arrendenämnden enligt lagen om arrendatorns förköpsrätt. Detta avtals giltighet förutsätter således att arrendatorn inte utnyttjar sin förköpsrätt. Skulle så ske utgår ingen annan ersättning för någongendera parten än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta. Södertälje kommun har inte visat något intresse av att köpa Ängsholms gård.

Ekonomi

Köpeskillingen för Ängsholms gård uppgår till 35,5 miljoner kronor. Ängsholms gård värderades under våren 2008 till 38,0 miljoner kronor. Värderingen gjordes när fastighetspriserna var som högst. Värderingen tog inte hänsyn till hyres- och arrendebelastningarna. Taxeringsvärdet för Ängsholms gård med samtliga ingående fastigheter är cirka 20,4 miljoner kronor. Totala intäkter för Ängsholms gård där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till cirka 0,4 miljoner kronor per år och totala kostnaderna uppgår till ungefär lika mycket. Totalt bedöms försäljningen således inte påverka nämndens resultat.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förnyelseavdelningen i samråd med juridiska avdelningen. Köpet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner köpet senast den 1 maj 2009.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Försäljningen är i linje med stadens strävan att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens

egen verksamhet ska säljas. Försäljningen till Bordsjö Fideikommiss AB av fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun för en köpeskilling om 35,5 miljoner kronor tillstyrks. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om cirka 29 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna försäljning Ängsholms gård, fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp) enligt följande

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar

1. att avslå förslaget om försäljning av Ängsholms gård, Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun samt
2. att därtill anföra följande

Ängsholms Gård på Dåderö i fjärden in mot Södertälje är ytterligare en av alla de fantastiska fastigheter med åkrar, skogar och havsstränder med möjlighet till bad, jakt och fiske som genom denna försäljning över från att vara allmän egendom till en enskild rik privat markägare. Tillgängligheten för allmänheten kommer att kraftigt försämras eller till och med att så småningom helt försvinna.

Vi tror att landskapen i ett stråk utmed E4 från Stockholm, Södertälje och ner mot Nyköping och Skavsta kommer att bli attraktivare i framtiden för expansion av infrastruktur och nya samhällsbildningar. I ett sådant perspektiv är det ytterst viktigt att denna typ av fastigheter finns kvar på lång sikt för att trygga behoven av tillgänglighet för allmänheten av sådana kvaliteter som nämnts ovan.

I övrigt vill vi hänvisa till våra 'förslag till beslut' för alla andra stora fastighetsförsäljningar som gått till privat ägande genom den moderatledda majoriteten under innevarande mandatperiod.

Reservation anfördes av ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (s) enligt följande

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar

att avslå kontorets förslag till beslut, samt

att därutöver anföra följande

Stadens egendomar utanför kommungränsen har en gång förvärvats i syfte att möjliggöra Stockholms utveckling och säkerställa tillgången till områden för rekreation och fritid.

Det är mot denna bakgrund häpnadsväckande att den moderatledda högeralliansen anser att det har ett egenvärde att denna resurs ska avyttras. Det framgår med önskvärd

tydlighet av ärendet att det är förutsättningarna för exploatering som får styra denna utförsäljning. Övriga värden finns inte beaktade, genomlysta eller analyserade.

Det faller sig naturligt att det ofta är samma mark som är attraktiv att bo på som det är attraktivt att vistas i. Den intressekonflikt som då uppstår viker den moderatledda högeralliansen undan från och låtsas inte om. Det framgår också av ärendet att möjligheterna att hantera störande eller skrymmande verksamheter minskar med den politik som nu förs och därmed påverkas också Stockholms utveckling.

Det finns, förutom de sakliga argument som framförs, en moralisk dimension där frågan om rätten att fatta oåterkalleliga beslut måste vägas mot ett ansvar att möjliggöra en diskussion och låta samhället i vid bemärkelse reagera på, men också utöva påverkan på, beslut och beslutsprocess. Det kallas att förankra ett beslut i samhället. Den moderatledda borgerligheten har genom åren visat en sällsynt förmåga att undvika sådana förfaranden. Istället tar man värden som generationer byggt upp och förvaltat för vissa syften och fördelar ut dem godtyckligt och oåterkalleligt. Det är ett ansvarslost sätt att förhålla sig till de gemensamma tillgångarna och slår på sikt undan benen för samhällsgemenskapen.

Vi motsätter oss inte enstaka försäljningar när det är befogat, men att som huvudprincip sälja ut så mycket som möjligt är inte långsiktigt och inte god hushållning.

Reservation anfördes av ledamoten Mattias Ericson (v) enligt följande

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att inte godkänna försäljning av Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun, för 35,5 mnkr

samt därutöver anför följande:

Att som den moderatledda majoriteten sälja ut delar av fastighetsbeståndet är djupt olyckligt. Detta har redan lett till att valfriheten för medborgarna har minskat och att kostnaderna har ökat. Fastighetsnämndens syfte måste vara att långsiktigt förvalta stadens fastighets- och markinnehav för att nå målet med en god fastighetsförsörjning för stockholmarna och boende i kranskommunerna. Vänsterpartiet anser att stadens fastighetsinnehav ska användas för att utveckla regionen och skapa mesta möjliga nytta för medborgarna. De fastigheter som nämnden ansvarar för ska aktivt förvaltas på ett sätt som bidrar till en ekologiskt hållbar utveckling.

Ersättaryttrande gjordes av Yildiz Kafkas (mp) enligt följande

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar

1. att avslå förslaget om försäljning av Ängsholms gård, Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun samt
2. att därtill anföra följande

Ängsholms Gård på Däderö i fjärden in mot Södertälje är ytterligare en av alla de fantastiska fastigheter med åkrar, skogar och havsstränder med möjlighet till bad, jakt och fiske som genom denna försäljning över från att vara allmän egendom till en enskild rik privat markägare. Tillgängligheten för allmänheten kommer att kraftigt för-sämras eller till och med att så småningom helt försvinna.

Vi tror att landskapen i ett stråk utmed E4 från Stockholm, Södertälje och ner mot Nyköping och Skavsta kommer att bli attraktivare i framtiden för expansion av infrastruktur och nya samhällsbildningar. I ett sådant perspektiv är det ytterst viktigt att denna typ av fastigheter finns kvar på lång sikt för att trygga behoven av tillgänglighet för allmänheten av sådana kvaliteter som nämnts ovan.

I övrigt vill vi hänvisa till våra 'förslag till beslut' för alla andra stora fastighetsförsäljningar som gått till privat ägande genom den moderatledda majoriteten under innevarande mandatperiod.