

Utlåtande 2008:212 RIII (Dnr 302-2494/2008)

Försäljning av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1 i Botkyrka kommun

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Försäljning av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1 i Botkyrka kommun för en köpeskilling om 60,5 mnkr godkänns.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden har skrivit ett köpeavtal med arrendatorn Johan Kåre. Efter värdering av gården har fastighetsnämnden och arrendatorn enats om ett pris för Stora Uringe om 60,5 mnkr. Två stycken oberoende värderingar har gjorts. Dessa har resulterat i värderingar om 61,0 mnkr respektive 60,0 mnkr. Köpekontrakt har upprättats.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker försäljningen. Försäljningen är i linje med stadens strävan om att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. Försäljningen av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1 till arrendatorn Johan Kåre

för 60,5 mnkr tillstyrks. Köpeskillingen ligger inom ramen för gjorda värderingar. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om 49,8 mnkr.

Mina synpunkter

Ett beslut om försäljning av Stora Uringe gård ligger väl i linje med antagen försäljningspolicy om renodling av fastighetsbeståndet samt försäljning av fastigheter i andra kommuner. Efter värdering av gården har fastighetsnämnden och arrendatorn enats om ett pris för Stora Uringe gård om 60,5 mnkr.

Stora Uringe 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 Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1 i Botkyrka kommun för en köpeskillning om 60,5 mnkr godkänns.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpekontrakt
3. Karta

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Fastighetsnämnden beslutade 2008-09-10 att återremitera ärende. I återremissen fanns ett antal frågor som nämnden ville ha svar på. Ärendet borde inletts med återremissens frågor till kontoret så att det klart framgår för nämnden att frågorna har besvarats.

Stockholms stads stora markegendomar är inte till salu. Att sälja så stora fastigheter som detta får bara ske efter en ordentlig utredning om fastighetens värden ur miljösynpunkt och för staden sett ur betydligt fler aspekter än de som den moderatledda majoriteten tycker är tillräcklig. Nuvarande majoritet vill göra sig av med allt som de betraktar som onödigt och som de anser ligger utanför förvaltningarnas kärnverksamheter utan att klart definiera var detta innebär. Med försäljningarna förlorar staden rådighet över viktiga markområden men också intäkter, även om de inte är så stora.

I inriktningsbeslutet om försäljning av jordbruksegendomar sades att egendomarna kunde komma att förändras med sikte på att skapa bärkraftiga enheter eller fastigheter. Denna fastighetsförsäljning som är på över 800 ha förefaller vara väl tilltagen. Varför?

Flera av arrendatorerna har skött och bedrivit verksamhet på gårdarna i många årtionden. De tvingas plötsligt bestämma sig för att köpa gården eller lämna den om de inte kan betala det pris marknaden begär. Många har protesterat mot försäljningarna. Den moderatledda majoriteten bedriver en hänsynslös politik där endast några få rika kan köpa gården.

Om staden vill sälja markfastigheter bör minst följande villkor gälla. Varje försäljning av stadens större fastigheter och markegendomar måste föregå en noggrann konsekvensanalys och endast genomföras om klara skäl för detta finns samt godkännas av nämnden. Alla kvaliteter som egendomarna har ska beskrivas och värderas inte bara utifrån vanliga fastighetsekonomiska kriterier. Även natur- och kulturvärdena måste värderas, men utifrån helt andra kriterier. Samråd skall ske i berörda grannkommuner och med relevanta friluft-, idrotts-, och naturorganisationer.

Vi kan tänka oss försäljning av vissa markegendomar till i första hand grannkommuner under förutsättning att man är överens om priset samt hur egendomarna på ett långsiktigt hållbart sätt ska kunna användas, behållas och utveckla.

Jordbruksmark ska ses som en ändlig och värdefull resurs som staden bör behålla sin rådighet över för ett långsiktigt hållbart användningssätt. Jordbruksmark kan användas för ekologisk odling av grönsaker och spannmål för den lokala marknaden i stockholmsregionen. Om regionen ska kunna växa, med alla de kvaliteter som en mänsklig och trivsamt storstadsmiljö bör innehålla, så kommer jordbruksmark även att behövas för koloniträdgårdar, parker och grönområden så som till exempel Järvafältet är för stadsdelarna där omkring idag. Tyvärr görs inga strategiska överväganden av denna art idag.

I övrigt vill vi hänvisa till vår reservation i fastighetsnämnden angående försäljning av jordbruksmark.

Kommunstyrelsen delar borgarrådets uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Försäljning av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1 i Botkyrka kommun för en köpeskilling om 60,5 mnkr godkänns.

Stockholm den 3 december 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Kristina Alvendal

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Roger Mogert*, *Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s), *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda mp) och *Inger Stark* (v) med hänvisning till reservationen av (s), (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Fastighetsnämnden har skrivit ett köpeavtal med arrendatorn Johan Kåre. Efter värdering av gården har fastighetsnämnden och arrendatorn enats om ett pris för Stora Uringe om 60,5 mnkr. Två stycken oberoende värderingar har gjorts. Dessa har resulterat i värderingar om 61,0 mnkr respektive 60,0 mnkr. Köpekontrakt har upprättats.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 oktober 2008

1. Fastighetsnämnden beslutar att sälja av Stora Uringe gård, fastigheter-na Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 samt del av Norrga 3:1 i Botkyrka kommun, för 60,5 mnkr, och uppdrar åt förvaltningschefen att genomföra försäljningen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamoten Håkan Wahlén m.fl. (s) och ledamoten Åke Mezán (v) med hänvisning till sitt yrkande i **bilaga F, bilaga 1**.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 september 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Stora Uringe gård i Botkyrka kommun, vilken utgör fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 samt del av Norrga 3:1.

Fastighetskontoret har skrivit ett köpeavtal med arrendatorn. Efter värdering av gården har fastighetskontoret och arrendatorn enats om ett pris för Stora Uringe till 60,5 mnkr. Två stycken oberoende värderingar har gjorts och resultaten på värderingarna är 61 mnkr respektive 60 mnkr. Köpekontrakt är upprättat.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Stora Uringe gård i Botkyrka

kommun.

Beskrivning

Stora Uringe gård har varit utarrenderad till samma familj under två generationer. Arrendet omfattar Stora Uringe gård. Arrendet är ett gårdsarrende vilket innebär att arrendatorn har rätt till förköp och regleras i Lag om arrendators rätt till att förvärva arrendestället. Arrendatorn har låtit anteckna sitt intresse för förköp hos inskrivningsmyndigheten.

Stora Uringe gård, Grödinge i Botkyrka kommun har del i fyra fastigheter Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 samt del av Norrga 3:1. Närmare beskrivning av gården finns i bilaga 4. Den del av Norrga 3:1 som ingår i försäljningen är på ca 5-6 ha och omfattar ett mindre åkerskifte som arrenderas av DeLaval men ligger i direkt anslutning till och delar dränering med åkermarken till Stora Uringe gård vilket gör att avgränsningen av området blir mer naturligt. Övriga delar av Norrga kommer att avyttras.

Fastighetskontoret för en långt gående process med att avyttra ett större skogsområde till Botkyrka kommun. Delar av skogen på Iselsta är under utredning för bildande av reservat. Efter överenskommelse mellan Botkyrka kommun och arrendatorn som även äger angränsande skog, vilket även den berörs kommer arrendatorn och Botkyrka kommun verka för att reservatet kommer till stånd.

Stora Uringe gård omfattar ca 800 hektar (ha), varav ca 175 ha är åkermark och betesmark, ca 575 ha är skogsmark och ca 50 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar och betesmark. På gården finns bl.a. tre bostadshus ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, lada och verkstad. Av de tre bostadshusen ingår ett i gårds-arrendekontraktet, ett med bostadshus med fyra lägenheter som alla är uthyrda och ett outhyrt bostadshus vid Iselsta som är i mycket dåligt skick. I Iselsta står även en lada och ett magasin båda i mycket dåligt skick. På fastigheten Stora Uringe 3:1 har fastighetskontoret upplåtit två större anläggningsarrenden, ett till Ragn-Sell, som använder området till grustäckt och jordtillverkning och det andra arrendet är upplåtet till MX Stockholms Motokrossklubb som har en motorbanna.

Arrendatorn har ett maskinsamarbete med Hamra gård, DeLaval. Det är arrendatorn som svarar för verksamheten och står för arrendekontraktet samt tar samtliga risker och är dessutom motpart gentemot Fastighetskontoret. Samarbetet har bidragit till ett lyft för växtodlingen på Stora Uringe gård. Stora synergieffekter har påvisats när det gäller maskinkostnader och miljöförbättringar i form av modernare teknik, större areal vallodling och tillgång på stallgödsel. DeLaval har också behov av att kunna sprida stallgödsel på större arealer än vad de själva förfogar över. När maskinsamarbetet började uppförde arrendatorn en gödselbassäng vid Stora Uringe gård efter Fastighetskontorets godkännande. Botkyrka kommun ser mycket positivt på samarbete mellan arrendatorn och DeLaval eftersom DeLaval är en av de större aktörerna i kommunen. Botkyrka kommun har även tagit mark i anspråk för bostadsbebyggelse som DeLaval brukat.

Genom Stora Uringe gård rinner Kagghamra ån som är av stort intresse för naturvård. Arrendatorn och Botkyrka kommun har samarbete om hur markerna kring ån ska

skötas. Majoriteten av fastighetsägarna längs Kagghamra ån är privatägda och de har samarbete med Länsstyrelsen och Botkyrka kommun om hur ån ska skötas.

Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Stora Uringe gård kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-03-20 slutföras.

Tidsplan

När kommunfullmäktige godkännt försäljningen kan tillträde ske.

Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Stora Uringe gård uppgår till 60,5 mnkr. Stora Uringe gård ingår i ett flertal fastigheter som är samtaxerade varvid ett taxeringsvärde ej kan anges för gården. Bokfört värde är 10,7 mnkr. Nettoavkastningen för Stora Uringe gård är ca 800.000 kronor per år exkl. kapitalkostnader. Totala intäkter för Stora Uringe gård där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till ca 1,1 mnkr per år. Skogens tillväxt är uppskattad till ca 2.800 m³sk per år. Totalt bedöms försäljningen påverka nämndens resultat efter kapitalkostnader med ca -400.000 kronor per år.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Stora Uringe gård.

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.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har skrivit ett köpeavtal med arrendatorn Johan Kåre. Efter värdering av gården har fastighetsnämnden och arrendatorn enats om ett pris för Stora Uringe om 60,5 mnkr. Två stycken oberoende värderingar har gjorts. Dessa har resulterat i värderingar om 61,0 mnkr respektive 60,0 mnkr. Köpekontrakt har upprättats.

Stadsledningskontoret tillstyrker försäljningen.

Bakgrund

Stora Uringe gård har varit utarrenderad till samma familj under två generationer. Arrendet är ett gårdsarrende vilket innebär att arrendatorn har rätt till förköp vilket regleras i Lag om arrendatorns rätt till att förvärva arrendestället. Arrendatorn har låtit anteckna sitt intresse för förköp hos inskrivningsmyndigheten.

Stora Uringe gård, Grödinge i Botkyrka kommun har del i fyra fastigheter nämligen Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 samt del av Norrga 3:1. Den del av Norrga 3:1 som ingår i försäljningen är på cirka 5-6 hektar (ha) och omfattar ett mindre åkerskifte som för närvarande arrenderas av DeLaval. Arrendet ligger i direkt anslutning till och delar dränering med åkermarken till Stora Uringe gård vilket gör att avgränsningen av området efter försäljningen blir mer naturlig. Övriga delar av Norrga kommer att avyttras.

Stora Uringe gård omfattas av cirka 800 ha, varav cirka 175 ha är åkermark och betesmark, cirka 575 ha är skogsmark och cirka 50 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar och betesmark. På gården finns bland annat tre bostadshus, ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, lada och verkstad. Av de tre bostadshusen ingår ett i gårdsarrendekontraktet, ett bostadshus har fyra lägenheter som alla är uthyrda och ett bostadshus som är outhyrat är i mycket dåligt skick. I Iselsta står även en lada och ett magasin som båda är i mycket dåligt skick. På fastigheten Stora Uringe 3:1 har fastighetsnämnden upplåtit två större anläggningsarrenden varav det ena till Ragn-Sells som använder området till grustäckt och jordtillverkning och det andra till MX Stockholms Motocrossklubb som har en motorbana. Befintliga upplåtelser kommer att bestå efter försäljningen.

Fastighetsnämnden har kommit långt i samtalen om att avyttra ett större skogsområde till Botkyrka kommun. Delar av skogen på Iselsta utreds för att bilda ett reservat. Arrendatorn och Botkyrka kommun har kommit överens om att verka för att reservatet ska komma till stånd. Det tänkta reservatet berörs även av angränsande skog som arrendatorn äger.

Arrendatorn har ett maskinsamarbete med Hamra gård som ägs av DeLaval. Arrendatorn svarar för verksamheten och står för arrendekontraktet samt tar samtliga risker och är motpart gentemot fastighetsnämnden. Samarbetet har bidragit till ett lyft för växtodlingen på Stora Uringe gård. Stora synergieffekter har påvisats när det gäller maskinkostnader och miljöförbättringar i form av modernare teknik, större areal vallodling och tillgång på stallgödsel. DeLaval har också behov av att kunna sprida stallgödsel på större arealer än vad de själva förfogar över. När maskinsamarbetet började uppförde arrendatorn en gödselbassäng vid Stora Uringe gård. Botkyrka kommun ser mycket positivt på samarbete mellan arrendatorn och DeLaval eftersom DeLaval är en av de större aktörerna i kommunen. Botkyrka kommun har även tagit mark i anspråk för bostadsbebyggelse som DeLaval brukat.

Genom Stora Uringe gård rinner Kagghamraån som är av stort intresse för naturvården. Arrendatorn och Botkyrka kommun har samarbete om hur markerna kring ån ska skötas. Majoriteten av fastighetsägarna längs Kagghamraån är privatägda och de

har samarbete med Länsstyrelsen och Botkyrka kommun om skötseln av ån.

Totala intäkter för Stora Uringe gård där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till cirka 1,1 mnkr per år. Totalt bedöms försäljningen minska nämndens resultat efter kapitalkostnader med cirka 0,4 mnkr per år.

Avtalet är villkorat av att det godkänns av kommunfullmäktige senast den 31 december 2008.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där det beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Försäljningen är i linje med stadens strävan om att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. Försäljningen av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1 till arrendatorn Johan Kåre för 60,5 mnkr tillstyrks. Köpeskillingen ligger inom ramen för gjorda värderingar. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om 49,8 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna försäljning av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamoten Håkan Wahlén m.fl. (s) och ledamoten Åke Mezán (v) med hänvisning till sitt yrkande i **bilaga F**, enligt följande.

Tillhör § 17, bilaga F

Fastighetsnämnden

2008-10-14

Ärende 17

Försäljning av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 och del av Norrga 3:1 i Botkyrka kommun. Genomförandebeslut

Martin Michel (mp)

Yildiz Kafkas (mp),

Bengt Sandberg m fl (s)

Åke Mezan (v)

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar

att avslå kontorets förslag samt

att därutöver anföra följande:

Fastighetsnämnden beslutade 2008-09-10 att återremitera ärende. I återremissen fanns ett antal frågor som nämnden ville ha svar på. Ärendet borde inletts med återremissens frågor till kontoret så att det klart framgår för nämnden att frågorna har besvarats.

Stockholms stads stora markegendomar är inte till salu. Att sälja så stora fastigheter som detta får bara ske efter en ordentlig utredning om fastighetens värden ur miljösynpunkt och för staden sett ur betydligt fler aspekter än de som den moderatledda majoriteten tycker är tillräcklig. Nuvarande majoritet vill göra sig av med allt som de betraktar som onödigt och som de anser ligger utanför förvaltningarnas kärnverksamheter utan att klart definiera var detta innebär. Med försäljningarna förlorar staden rådighet över viktiga markområden men också intäkter, även om de inte är så stora.

I inriktningsbeslutet om försäljning av jordbruksegendomar sades att egendomarna kunde komma att förändras med sikte på att skapa bärkraftiga enheter eller fastigheter. Denna fastighetsförsäljning som är på över 800 ha förefaller vara väl tilltagen. Varför?

Flera av arrendatorerna har skött och bedrivit verksamhet på gårdarna i många årtionden. De tvingas plötsligt bestämma sig för att köpa gården eller lämna den om de inte kan betala det pris marknaden begär. Många har protesterat mot försäljningarna.

Den moderatledda majoriteten bedriver en hänsynslös politik där endast några få rika kan köpa gården.

Om staden vill sälja markfastigheter bör minst följande villkor gälla. Varje försäljning av stadens större fastigheter och markegendomar måste föregå en noggrann konsekvensanalys och endast genomföras om klara skäl för detta finns samt godkännas av nämnden. Alla kvaliteter som egendomarna har ska beskrivas och värderas inte bara som nu utifrån vanliga fastighetsekonomiska kriterier. Även natur- och kulturvärdena måste värderas, men utifrån helt andra kriterier. Samråd skall ske i berörda grannkommuner och med relevanta friluft-, idrotts-, och naturorganisationer.

Vi kan tänka oss försäljning av vissa markegendomar till i första hand grannkommuner under förutsättning att man är överens om priset samt hur egendomarna på ett långsiktigt hållbart sätt ska kunna användas, behållas och utveckla.

Jordbruksmark ska ses som en ändlig och värdefull resurs som staden bör behålla sin rådighet över för ett långsiktigt hållbart användningssätt. Jordbruksmark, ska användas för ekologisk odling av grönsaker och spannmål för den lokala marknaden i Stockholmsregionen. Om regionen ska kunna växa med alla de kvaliteter som vi önskar av en mänsklig och trivsamt storstadsmiljö så kommer jordbruksmark även att behövas för koloniträdgårdar, parker och grönområden så som till exempel Järvafältet är för stadsdelarna där om kring idag.

I övrigt vill vi hänvisa till vårt 'förslag till beslut' i fastighetsnämnden den 20 mars 2007 angående "Försäljning av jordbruksmark. Inriktningsbeslut."