



Ann Sundin
Fastighetsavdelningen
08-508 261 63
Mobil: 076-122 61 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-02-07

Fastighetsnämndens markinnehav i Tyresö kommun. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning av stadens fastighetsbestånd i Tyresö kommun.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till inriktning för arbetet med stadens fastigheter i Tyresö kommun.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Bilaga 1	Karlbergstorpet på del av fastigheten Rundmar 1:1
Bilaga 2	Rundmars Gård på del av fastigheten Rundmar 1:1
Bilaga 3	Grändalstorpet på del av fastigheten Tyresö 1:1
Bilaga 4	Skansenstugan på del av fastigheten Tyresö 1:1
Bilaga 5	Brakmarstorpet på del av fastigheten Tyresö 1:1
Bilaga 6	Lillmyratorpet på del av fastigheten Tyresö 1:144
Bilaga 7	Stormyra på del av fastigheten Tyresö 1:144
Bilaga 8	Mörkdalstorpet på del av fastigheten Ällmora 1:1
Bilaga 9	Lillströmstorpet på del av fastigheten Ällmora 1:1
Bilaga 10	Norrgårdens ekonomibyggnader på del av fastigheten Vissvass 2:4
Bilaga 11	Storängen på del av fastigheten Tyresö 1:1
Bilaga 12	Gårdsarrendet Åva på del av fastigheten Åva 1:1 m fl



Sammanfattning

Fastighetsnämnden har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna. Nämnden ska också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.

I detta utlåtande beskrivs nämndens fastigheter och verksamheter inom Tyresö kommun samt ges förslag för det fortsatta arbetet med dessa.

Eventuella försäljningar kommer att genomföras i enlighet med beslutad försäljningspolicy.

Utlåtande

Bakgrund

2006-11-09 fattade dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden beslut om en ny försäljningspolicy. Enligt policyn ska fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden avyttras.

Fastighetsnämnden har i 2007 års budget fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna. Nämnden skall också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och exploateringsområden.

Stockholm stad förvärvade under 1900-talet mark utanför kommungränsen - främst för att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga planer för bebyggelse, trafikleder och tekniska serviceprojekt mm. En annan viktig orsak till förvärven var att tillförsäkra stadens invånare markområden för det rörliga friluftslivet.

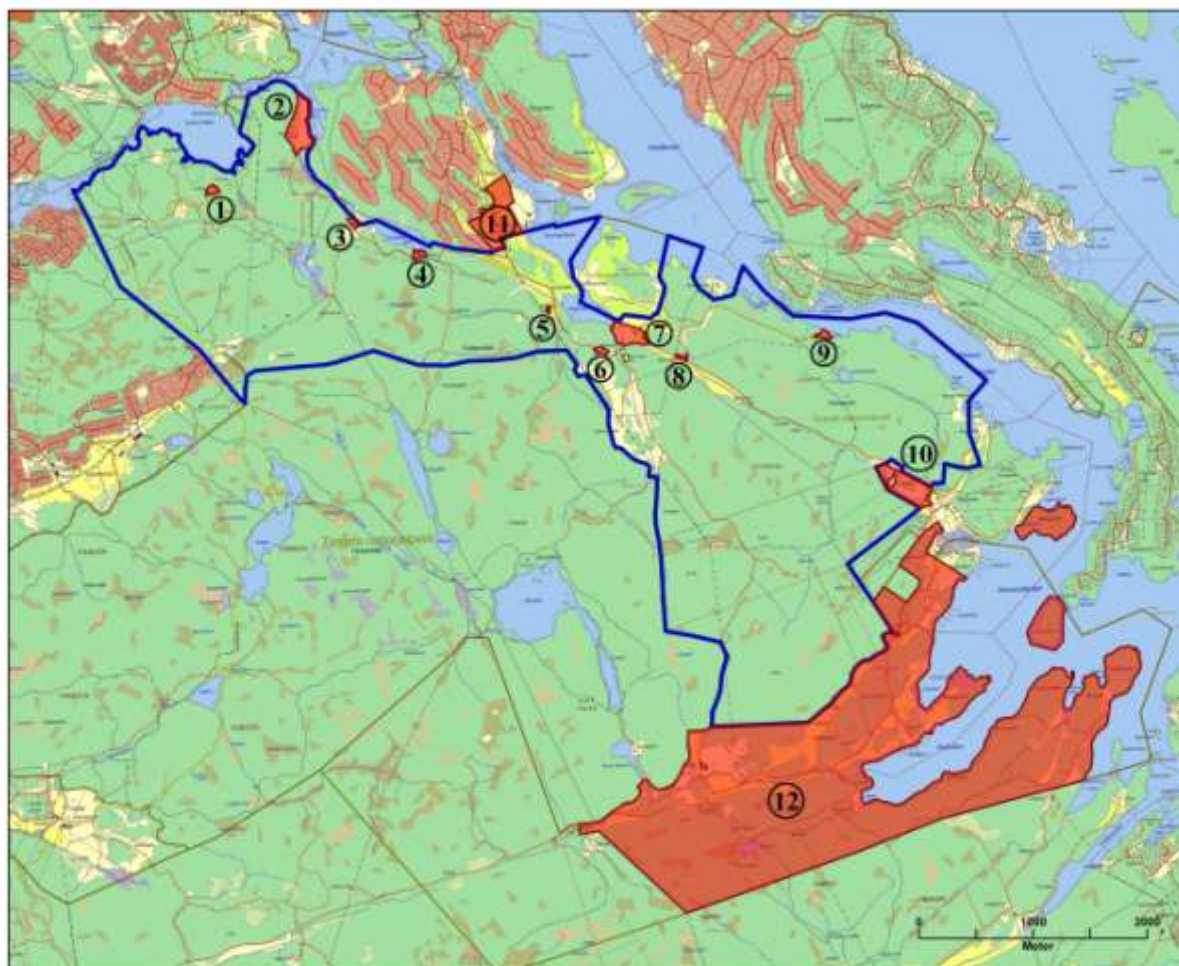
2006-09-21 godkände dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden ett avtal om försäljning till staten genom Naturvårdsverket av stora delar av stadens mark inom Tyresta naturreservat, totalt ca 1.720 ha. Av den sålda arealen ligger ca 250 ha inom Haninge kommun och resten, ca 1.470 ha, inom Tyresö kommun. I avtalet förutsattes att nio gårdar med tillhörande markområden inom reservatet, totalt ca 14 ha, skulle avstyckas och behållas av staden. Lantmäteriförrättningarna för delar av den överlåtna marken har inte avslutats, varför formellt tillträde ännu inte har skett.

2007-03-20 fattade fastighetsnämnden inriktningsbeslut om försäljning av samtliga gårdsarrenden, i första hand till gårdsarrendatorn, i andra hand på öppna marknaden - sedan respektive kommun avstått från sin förköpsrätt. För gårdsarrendet Åva i Tyresö kommun begränsades dock inriktningsbeslutet till att endast avse gårdsarrendatorn. Den exakta omfattningen av gårdsarrendet Åva är ännu en öppen fråga.

Efter försäljningen till Naturvårdsverket uppgår stadens återstående markinnehav i Tyresö kommun till 12 fastigheter om ungefärligen 585 ha och består till största delen av jord- och skogsbruksmark i kommunens sydöstra del.

Mål och syfte

Syftet med detta tjänsteutlåtande är att föreslå hur stadens kvarvarande markinnehav i Tyresö kommun skall hanteras.



- 1 Karlbergstorpet på del av fastigheten Rundmar 1:1
- 2 Rundmars Gård på del av fastigheten Rundmar 1:1
- 3 Grändalstorpet på del av fastigheten Tyresö 1:1
- 4 Skansenstugan på del av fastigheten Tyresö 1:1
- 5 Brakmarstorpet på del av fastigheten Tyresö 1:1
- 6 Lillmyratorpet på del av fastigheten Tyresö 1:144
- 7 Stormyra på del av fastigheten Tyresö 1:144
- 8 Mörkdalstorpet på del av fastigheten Ällmora 1:1
- 9 Lillströmstorpet på del av fastigheten Ällmora 1:1
- 10 Norrgårdens ekonomibyggnader på del av fastigheten Vissvass 2:4
- 11 Storängen på del av fastigheten Tyresö 1:1
- 12 Gårdsarrendet Åva på del av fastigheten Åva 1:1 m fl



Analys

Kontoret har, efter inventering av kvarvarande mark inom Tyresö kommun, funnit att marken inte är av strategisk betydelse för staden att äga. Nedan redovisas markinnehavet och kontorets förslag till försäljningsprocess för respektive objekt.

Tyresö kommun har i ett PM redovisat sina synpunkter beträffande den planerade försäljningen av stadens återstående markinnehav i Tyresö kommun. Samtliga fastigheter ligger inom eller i nära anslutning till Tyresta naturreservat, som är av riksintresse för natur-, kultur- och friluftsliv. Tyresö kommun uttrycker oro för att det rörliga friluftslivet påverkas negativt om vissa av de aktuella fastigheterna/byggnaderna säljs till privatpersoner. För övriga fastigheter innebär en privatisering ingen eller liten påverkan på det rörliga friluftslivet.

Tyresö kommun förordar, att större delen av markinnehavet, framför allt Åvaområdet, förblir i offentlig ägo och att staten genom Naturvårdsverket alternativt Stiftelsen Tyrestaskogen (bildad av staten samt Stockholms, Haninge och Tyresö kommuner) övertar ägaransvaret.

Tyresö kommun har även visat eget intresse av att köpa en del av försäljningsobjekten. Kontoret har med Tyresö kommun påbörjat diskussioner om försäljning – parternas värderingsnivåer skiljer sig dock väsentligt.

Tidsplan

Försäljningsprocesserna kan påbörjas omgående och beräknas vara avslutade under 2009.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäterimyndigheten har under hand meddelat att Tyresta naturreservat är av riksintresse för natur- och friluftsliv, varför flera av de föreslagna avstyckningarna är väl stora. Hänsyn tas därvid till fastighetsbildningslagens regler om lämplig fastighet, naturreservatets restriktiva skyddsbestämmelser, strandskyddsbestämmelser samt eventuellt Natura 2000.

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra försäljningarna enligt detta tjänsteutlåtande är Ann Sundin.

Miljökonsekvenser

Kontoret ser inga större negativa miljökonsekvenser i att staden avyttrar sina egendomar i andra kommuner. Dock minskar stadens möjligheter att påverka hur dessa egendomar används i framtiden, speciellt inom Tyresta naturreservat med dess restriktiva skyddsbestämmelser (oönskade verksamheter, trafik, buller, bygglovfrågor, fortsatta överlåtelse mm).

Plan för uppföljning

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som överstiger 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För försäljningar som överstiger 20 mnkr skall även kommunfullmäktige besluta.

Slut

Bilaga 1

Karlbergstorpet på del av fastigheten Rundmar 1:1

Karlbergstorpet, uppfört i början av 1900-talet, är sedan lång tid uthyrt till Karlbergs viltvårdsklubb som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 12 000 kr/år. Bebyggelsen utgörs av ett bostadshus om ett rum och kök (54 kvm) samt loge, källare, bod och vedbod (108, 15, 8 respektive 7 kvm). El och indraget VA saknas. Brunn finns. Den blivande fastigheten föreslås efter avstyckning omfatta ca 6 400 kvm.



Tyresö kommun har visat intresse av att köpa Karlbergstorpet, i första hand för att bevara byggnaderna av kulturhistoriska skäl och förhindra utökad biltrafik på promenadvägarna i området.

Kontorets inriktning för Karlbergstorpet

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs till Tyresö kommun genom direktförsäljning. Om kommunen tackar nej till kontorets villkor för en försäljning säljs fastigheten på den öppna marknaden.



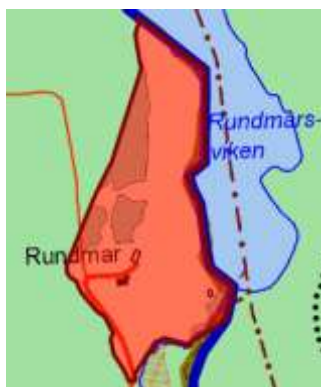
Bilaga 2

Rundmars Gård på del av fastigheten Rundmar 1:1

Rundmars gård (huvudbyggnaden) uthyrs med lokalhyreskontrakt för ungdomsverksamhet (ridskola & 4H-gård) med en hyra som uppgår till ca 69 000 kr/år. Bebyggelsen utgörs av ett bostadshus, byggt 1940, om ca 160 kvm samt en stallbyggnad, som ägs av hyresgästen. El och indraget VA finns. Omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten har genomförts under 2004.

Den före detta tvättstugan uthyres som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 9 000 kr/år. Ytan uppgår till ca 30 kvm inklusive förråd. El och VA saknas.

Den blivande fastigheten föreslås efter avstyckning omfatta ca 7,0 ha, inkluderande ett stort öppet utarrenderat ängsmarksområde ner mot stranden av Rundmarsviken.



Tyresö kommun har visat intresse av att köpa Rundmars Gård under vissa villkor, i första hand för att göra större delen av markområdet tillgängligt för allmänheten. Kommunen anser att gården har ett strategiskt läge för det rörliga friluftslivet och vill reducera biltrafiken på promenadvägarna i området.

Kontorets inriktning för Rundmars Gård

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs till Tyresö kommun genom direktförsäljning. Om kommunen tackar nej till kontorets villkor för en försäljning säljs fastigheten på den öppna marknaden.



Bilaga 3

Grändalstorpet på del av fastigheten Tyresö 1:1

Grändalstorpet, uppfört i början av 1900-talet, är sedan lång tid uthyrt till en privatperson som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 10 000 kr/år. Bebyggelsen utgörs av ett bostadshus om ett rum och kök (40 kvm) samt ett förråd (10 kvm). El finns men indraget VA saknas. Den blivande fastigheten föreslås efter avstyckning omfatta ca 2 500 kvm.



Tyresö kommun har visat intresse av att köpa Grändalstorpet, i första hand för att bevara byggnaderna av kulturhistoriska skäl och förhindra utökad biltrafik på promenadvägarna i området.

Kontorets inriktning för Grändalstorpet

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs till Tyresö kommun genom direktförsäljning. Om kommunen tackar nej till kontorets villkor för en försäljning säljs fastigheten på den öppna marknaden.



Bilaga 4

Skansenstugan på del av fastigheten Tyresö 1:1

Skansenstugan, uppförd i början av 1900-talet och belägen vid södra stranden av Grändalssjön, är uthyrd till en privatperson som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 27 000 kr/år. Bebyggelsen utgörs av ett bostadshus om två rum och kök med sovloft (90 kvm) samt hobbystuga, förråd/vedbod, bastu och TC (11, 10, 10 respektive 6 kvm). El finns men indraget VA saknas. Fasader och golv är utbytta under 2002-2003. Brunn finns. Den blivande fastigheten föreslås efter avstyckning omfatta ca 5000 kvm.



Tyresö kommun har inte visat intresse av att köpa Skansenstugan. Biltrafiken fram till den blivande fastigheten innebär inte några större störningar på det rörliga friluftslivet, varför försäljning kan ske till en privatperson.

Kontorets inriktning för Skansenstugan

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs på öppna marknaden.



Bilaga 5

Brakmarstorpet på del av fastigheten Tyresö 1:1

Brakmarstorpet, uppfört i början av 1900-talet och beläget vid Brakmarsvägen, är uthyrt till en privatperson som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 16 400 kr/år. Bebyggelsen utgörs av ett fritidshus om ett rum och kök (51 kvm) samt källare och förråd (14 respektive 9 kvm). El finns men indraget VA saknas. Fasaden är nymålad. Den blivande fastigheten förslås efter avstyckning omfatta ca 1 800 kvm.



Tyresö kommun har inte visat intresse av att köpa Brakmarstorpet. En privatisering av fastigheten innebär liten eller ingen påverkan på det rörliga friluftslivet.

Kontorets inriktning för Brakmarstorpet

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs på öppna marknaden.



Bilaga 6

Lillmyratorpet på del av fastigheten Tyresö 1:144

Lillmyratorpet, uppfört i början av 1900-talet och beläget vid Brakmarsvägen, är uthyrt till en privatperson som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 14 000 kr/år. Bebyggelsen utgörs av ett bostadshus med låg takhöjd om två rum och kök (75 kvm). Vidare finns visthusbod, vedbod, källare och TC (12, 22, 19 respektive 2 kvm). El finns men indraget VA saknas. Den blivande fastigheten föreslås efter avstyckning omfatta totalt ca 5000 kvm på båda sidor av vägen.



Tyresö kommun har inte visat intresse av att köpa Lillmyratorpet. En privatisering av fastigheten innebär ingen eller liten påverkan på det rörliga friluftslivet.

Kontorets inriktning för Lillmyratorpet

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs på öppna marknaden.



Bilaga 7

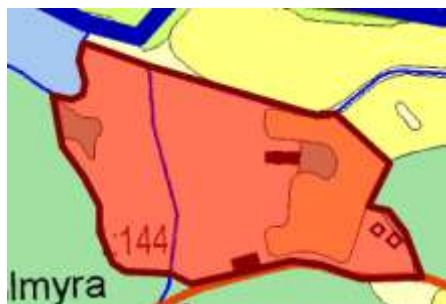
Stormyra på del av fastigheten Tyresö I:144

Stormyra, beläget vid Brakmarsvägen, består av två bostadsbyggnader, lada, ladugård (stall) och betesmark. Den blivande fastigheten föreslås efter avstyckning omfatta ca 4,2 ha.

Stormyratorpet, uppfört omkring 1940, är uthyrt som permanentbostad om fyra rum och kök (89 kvm) med en hyra som uppgår till ca 32 600 kr/år. Bostaden är handikappanpassad. Även Nya bostaden, uppförd 1965, är uthyrd som permanentbostad om tre rum och kök (60 kvm) med en hyra som uppgår till ca 23 100 kr/år. Underhållet är eftersatt. El och indraget VA finns. Brunn finns.

Ladan, som är i gott skick, är uthyrd, dels som stall och förråd (156 kvm) med en hyra som uppgår till ca 12 000 kr/år, dels som förråd (108 kvm) med en hyra som uppgår till ca 8 300 kr/år.

Ladugården (stallet), som är i gott skick, är uthyrd som lager (200 kvm) med en hyra som uppgår till ca 31 750 kr/år.



Tyresö kommun har inte visat intresse av att köpa bebyggelsen vid Stormyra. En privatisering av fastigheten innebär ingen eller liten påverkan på det rörliga friluftslivet.

Kontorets inriktning för Stormyra

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs till hyresgästen/hyresgästerna genom direktförsäljning. Om hyresgästen/hyresgästerna tackar nej till kontorets villkor för en försäljning säljs fastigheten på den öppna marknaden.



Bilaga 8

Mörkdalstorpet på del av fastigheten Ällmora 1:1

Mörkdalstorpet, uppfört i början av 1900-talet och beläget vid Brakmarsvägen, är uthyrt till en privatperson som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 10 400 kr/år. Bebyggelsen utgörs av ett fritidshus om ett rum och kök (42 kvm) samt bod, källare och TC (25, 25 respektive 3 kvm). Byggnaderna är i gott skick. El och indraget vatten finns – avlopp saknas.

Mörkdalslogen är uthyrd som lager/hobbylokal med en hyra som uppgår till ca 27 300 kr/år (220 kvm) respektive 5 200 kr/år (42 kvm).

Den blivande fastigheten föreslås efter avstyckning omfatta ca 3 200 kvm.



Tyresö kommun har inte visat intresse av att köpa bebyggelsen vid Mörkdalen. En privatisering av fastigheten innebär ingen eller liten påverkan på det rörliga friluftslivet.

Kontorets inriktning för Mörkdalen

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs på öppna marknaden.



Bilaga 9

Lillströmstorpet på del av fastigheten Ällmora 1:1

Lillströmstorpet, som uppfördes i början av 1900-talet, är mycket vackert beläget på en strandtomt vid Ällmorafjärden med egen badvik, brygga och sjöbod och ca 1,7 km från Brakmarsvägen. Torpet är uthyrt till Stiftelsen Tyrestaskogen som fritidsbostad med en hyra som uppgår till ca 14 000 kr/år. Bebyggelsen utgörs av en parstuga om två rum och kök (53 kvm) samt källarstuga, sjöbod, vedbod och TC (22, 8, 5 respektive 2 kvm). El och indraget VA saknas och underhållet är eftersatt. Den blivande fastigheten förslås efter avstyckning omfatta ca 6 500 kvm.



Tyresö kommun har inte visat intresse av att köpa Lillströmstorpet, men avstyrker att den blivande fastigheten privatiseras med tanke på det rörliga friluftslivet. Tyresö kommun är däremot angelägen om att en försäljning skall kunna ske till Tyresö Fiskevårdsförening, som behöver ny lokal för sin verksamhet.

Kontorets inriktning för Lillströmstorpet

Kontoret föreslår att den blivande fastigheten säljs till Tyresö Fiskevårdsförening genom direktförsäljning. Om Fiskevårdsföreningen tackar nej till kontorets villkor för en försäljning säljs fastigheten på den öppna marknaden.



Bilaga 10

Norrgårdens ekonomibyggnader på del av fastigheten Vissvass 2:4

Norrgården är sedan lång tid avstyckad och såld. Ekonomibyggnaderna, uppförda i början av 1900-talet, är dock fortfarande kvar i stadens ägo. Ladugården och logen (150 kvm respektive 225 kvm) ingår i ett jordbruksarrende. Härbret och vedboden (25 kvm respektive 20 kvm) är uthyrda till ägaren av fastigheten Vissvass 2:12, som också vill köpa dessa byggnader.



Tyresö kommun har inte visat intresse av att köpa Norrgårdens ekonomibyggnader. Biltrafiken fram till ekonomibyggnaderna innebär inte några störningar på det rörliga friluftslivet.

Kontorets inriktning för Norrgårdens ekonomibyggnader

Kontoret föreslår att hyresgästen/arendatorn erbjuds att köpa Norrgårdens ekonomibyggnader genom direktförsäljning alternativt att försäljning sker på den öppna marknaden.



Bilaga 11

Storängen på del av fastigheten Tyresö 1:1

Tyresö kommun har visat intresse av att köpa ett område om ca 14,4 ha vid Djupdalsvägen i stadsdelen Raksta, ca 15 km sydost om Stockholm och alldeles intill Tyresta naturreservat. Området består främst av jordbruksmark och till en liten del av lövskog. Marken gränsar i norr till Ektorp, som är en gård med betydande kulturhistoriskt värde och som bör bevaras, och i söder till ett ekologiskt känsligt område. Avsikten är att här utöka befintlig småbåtshamn med ca 70 båtuppläggningsplatser. Vidare planeras här på sikt en vändplats för bussar och en infartsparkering.



Kontorets inriktning för Storängen

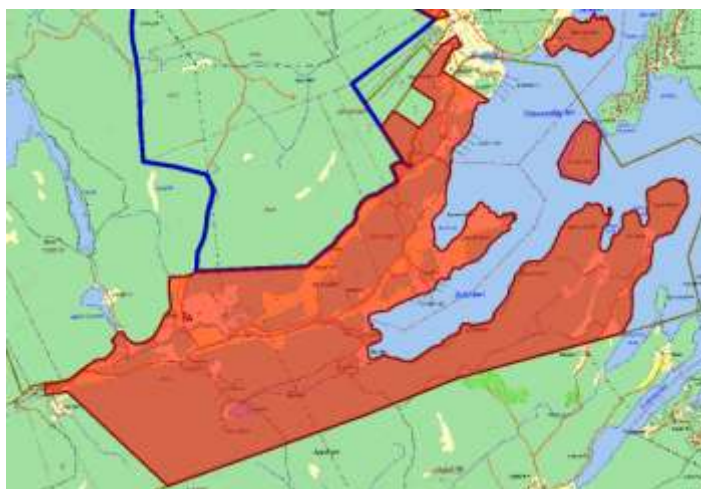
Kontoret föreslår att det aktuella markområdet säljs till Tyresö kommun genom direktförsäljning. Om kommunen tackar nej till kontorets villkor för en försäljning säljs fastigheten på den öppna marknaden.

Bilaga 12

Övrig av staden ägd egendom inom Tyresö kommuns gränser (gårdsarrendet Åva)

Som ovan nämnts fattade fastighetsnämnden 2007-03-20 inriktningsbeslut om försäljning av samtliga gårdsarrenden, i första hand till gårdsarrendatorn, i andra hand på öppna marknaden - sedan respektive kommun avstått från sin förköpsrätt. För gårdsarrendet Åva i Tyresö kommun begränsades dock inriktningsbeslutet till att endast avse gårdsarrendatorn. Den exakta omfattningen av gårdsarrendet Åva är ännu en öppen fråga.

Gårdsarrendet Åva i Tyresö kommuns södra del ligger mycket naturskönt i Tyresta naturreservat och gränsar mot Tyresta nationalpark samt saltsjön i öster. Gårdsarrendet är det som kvarstår av stadens markinnehav i Tyresö kommun sedan ovan nämnda försäljningar genomförts. På området ligger Åva Gård, ett par bostadsbyggnader samt två småbåtshamnar.



Tyresö kommun har inte visat eget intresse av att köpa gårdsarrendet Åva, men förordar offentligt ägande av hela Åva-området – d v s staten genom Naturvårdsverket. De biologiska värdena är av högsta klass och området används flitigt för det rörliga friluftslivet.

Fastighetsnämndens inriktningsbeslut avseende gårdsarrendet Åva

Fastighetsnämndens inriktningsbeslut 2007-03-20 innebär att gårdsarrendatorn skall erbjudas köpa gårdsarrendet Åva genom direktförsäljning. Om gårdsarrendatorn tackar nej skall den nya situationen utredas och på nytt underställas fastighetsnämnden för beslut.