



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

Till
Fastighetsnämnden 2008-10-14

Försäljning av Stora Uringe gård, fastigheterna Stora Uringe 3:1, Iselsta 1:2, Iselsta 1:3 samt del av Norrga 3:1 i Botkyrka kommun. Genomförandebelut. Återremiss

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att sälja av Stora Uringe gård, fastigheterna 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.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

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 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 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 gårdsarrendekontraktet, 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 Schmiterlöv 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.

Slut