

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 inriktningsbeslut om nämndens markinnehav i Botkyrka kommun, då ca 5.900 ha. Markinnehavet är i första hand lokaliserat till Botkyrkas landsbygd och domineras av stora skogs- och jordbruksfastigheter. Kontoret hade i tjänsteutlåtandet redogjort för utförda inventeringar och utredningar rörande stadens fastighetsbestånd inom Botkyrka kommun samt lämnat förslag till inriktning för det fortsatta arbetet med detta.

Botkyrka kommun har i ett tidigt skede uttryckt önskemål om köp av ett stort antal fastigheter eller delar av fastigheter. Inriktningsbeslutet 2007-08-27 innebar direktförsäljning till Botkyrka kommun av ett antal fastigheter runt sjön Getaren inom området kring Lida, öster om Vårsta, samt två mindre fastigheter (Posthagen 2 och Hallunda 4:43) i norra Botkyrka.

Botkyrka kommun har under hand utökat sitt önskemål om förvärv, framför allt för att ytterligare utveckla natur- och friluftsversamheten inom Lidaområdet – i överensstämmelse med kommunens översiktsplan 2002 och länsstyrelsens och naturvårdsverkets intentioner.



Förhandlingar med Botkyrka kommun

Kontoret har under lång tid förhandlat med Botkyrka kommun om det huvudsakliga innehållet i en paketuppgörelse.

Enligt denna paketuppgörelse säljer staden till Botkyrka kommun en stor skogsegendom inom området kring Lida öster om Vårsta samt tre mindre fastigheter i Fittja och Slagsta i norra Botkyrka. Som ovan nämnts har Botkyrka kommun för avsikt att inom större delen av skogsegendomen inrätta ett frilufts- och naturreservat.

Botkyrka kommun medverkar till en detaljplaneändring för fritidshusområdet Getryggen i enlighet med stadens och arrendatorernas önskemål. I planen avses den befintliga badplatsen redovisas som område för allmänt ändamål, en badfastighet som kan förvärfvas av Botkyrka kommun.

Beskrivning av försäljningsobjektet

Skogsegendomen inom området kring Lida

Större delen av försäljningsobjektet är belägen drygt 3 mil från Stockholm och 1,5 mil från Södertälje och utgör en större skogsegendom uppdelad på två skiften. Det norra skiftet är beläget mellan Vårsta och sjön Getaren, det södra skiftet är beläget direkt söder om sjön Getaren. Fastigheterna förvärvades av staden framför allt under 1950- och 1960-talen.

Skogsegendomen omfattar fastigheterna Noling 3:2, Noling 3:17, Noling 3:18, Noling 3:19, Noling 3:20, Noling 3:21, Noling 3:22, Tumba 8:253, Tumba 8:483, Tumba 8:484, Norrga 3:2 samt del av fastigheterna Malmbro Gård 1:1 (skifte 1, 3 och 8), Noling 3:14 (del av skifte 1) samt Norrga 3:1 (del av skifte 1). Skogsegendomen redovisas på karta i bilaga 1.

Arealen uppgår totalt till ca 778 ha, varav 567 ha utgörs av produktiv skogsmark, 166 ha av skogsimpediment, 17 ha av åkermark, 2 ha av bete/hagmark samt 26 ha av vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 110.000 skogskubikmeter.

Skogsegendomen är huvudsakligen obebyggd. Den befintliga bebyggelsen i egendomens sydvästra del utgörs av två bostadshus och en ekonomibyggnad, som rymmer häststall, f d ladugård samt loge. Vidare ligger där en större föreningsbyggnad, som ägs av Botkyrka kommun och vidareupplåtes till Hemvärnet. På södra skiftet finns tre bostadsarrenden, som dock inte ingår i försäljningen.

Byggnader och mark är uthyrda respektive utarrenderade och genererar hyres- och arrendeintäkter. En närmare redovisning av skogsegendomen med befintlig bebyggelse framgår av bilagda beskrivning (bilaga 3).



Tre mindre fastigheter i norra Botkyrka

Posthagen 2

Fastigheten omfattar ca 1,2 ha och är belägen i ett flerbostadsområde i Fittja. Fastigheten utarrenderas som koloniområde och förvaltas av Botkyrkabyggen AB. Kolonilotterna är obebyggda fränsett mindre provisoriska redskapsskjul (bilaga 1).

För fastigheten gäller en detaljplan, fastställd 1971. Enligt denna får fastigheten endast användas för allmänt ändamål. Mark för allmänt ändamål värderas som omgivande mark vilket i det aktuella fallet är bostäder, flerbostadshus och småhus. Botkyrkabyggen AB saknar besittningsskydd.

Hallunda 4:43

Fastigheten omfattar ca 2,8 ha och är belägen i småhusområdet Slagsta, 1,5 km ifrån Hallunda centrum. Fastigheten arrenderas av Hallunda fritidsträdgårdsförening och är obebyggd fränsett mindre provisoriska redskapsskjul (bilaga 1).

Enligt detaljplanen, som fastställdes 1972, får fastigheten användas endast för fritidsträdgårdsändamål. Arrendatorn har inget besittningsskydd.

Krögarfrun 1

Fastigheten omfattar ca 1.000 kvm och är belägen invid ett flerbostadsområde i Fittja. Bebyggelsen består av en liten envåningsbyggnad om 33 kvm, som ägs av arrendatorn (bilaga 1).

Enligt detaljplanen, som fastställdes 1971, får fastigheten användas endast för kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål med anknytning till bostäder. Bygghöjden är begränsad till en våning. Arrendatorn har inget besittningsskydd.



Planförhållanden

Den skogsegendom som ingår i försäljningen berörs inte av någon detaljplan. Enligt gällande översiktsplan från 2002 för Botkyrka kommun ligger stora delar av marken inom område med riksintresse för kulturmiljöer, inom område med höga vetenskapliga naturvärden, inom område med riksintresse för friluftslivet samt inom bevarandeområde.

Mål och syfte

Syftet med detta tjänsteutlåtande är att redovisa hur inriktningsbeslutet 2007-08-27 har fullföljts.

Tidsplan

Sedan samtliga beslut om försäljning av mark i enlighet med detta tjänsteutlåtande vunnit laga kraft kommer ansökan om erforderliga lantmäteriförrättningar att ske. De blivande fastigheterna beräknas kunna registreras under 2009. Först därefter kan tillträde ske.

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra försäljningen av Näs by är Ann Sundin.

Ekonomi

Den totala köpeskillingen för den mark och bebyggelse, som säljs till Botkyrka kommun, uppgår till 56,5 Mkr. De ingående fastigheterna är idag samtaxerade med flera andra fastigheter – ett bedömt taxeringsvärde för mark, bostadsbyggnader och ekonomibyggnad uppgår totalt till ca 15,7 Mkr. Bokfört värde uppgår till ca 10,6 Mkr.

De totala intäkterna för samtliga i försäljningen ingående fastigheter, där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade, beräknas uppgå till ca 219.000 kronor. Kostnaderna, inklusive kapitalkostnaderna, beräknas totalt uppgå till ca 443.000 kronor. Således bedöms försäljningen förbättra nämndens resultat med totalt ca 224.000 kronor.



Kontorets synpunkter och förslag

En försäljning av aktuell mark till Botkyrka kommun för bildande av naturreservat kommer enligt kontorets uppfattning att inverka positivt på det rörliga friluftslivet. Syftet med reservatet är att bevara och utveckla de natur-, frilufts- och upplevelsevärden, som är knutna till de vidsträckta skogsområdena runt Lida och sjön Getaren.

Värdering av försäljningsobjektet har för stadens räkning genomförts av Forum Fastighets-ekonomi AB och exploateringskontorets avdelning för Mark & Värdering och för Botkyrka kommuns räkning av NAI Svefa.

Kontoret har, sedan förhandlingarna slutförts, upprättat bilagda förslag till köpekontrakt, som godkänts av Botkyrka kommun. Enligt köpekontraktet, som huvudsakligen innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheterna Noling 3:2, Noling 3:17, Noling 3:18, Noling 3:19, Noling 3:20, Noling 3:21, Noling 3:22, Tumba 8:253, Tumba 8:483, Tumba 8:484 och Norrga 3:2 samt del av fastigheterna Malmbro Gård 1:1 (skifte 1, 3 och 8), Noling 3:14 (del av skifte 1), Norrga 3:1 (del av skifte 1) med befintliga byggnader och anläggningar och eventuellt visst vattenområde. Vidare säljs fastigheterna Krögarfrun 1, Posthagen 2 samt Hallunda 4:43, samtliga i Botkyrka kommun.

Köpeskillingen, som uppgår till 56.500.000 kronor, är bra med hänsyn till utförda värderingar. Förvärvet kan genomföras som fastighetsreglering.

Köparen övertar på tillträdesdagen samtliga hyres- och arrendekontrakt. Ett av arrendekontrakten är uppsagt.

Slut