



Henrik Schmiterlöv
Mark och värdering
Telefon: 08-508 270 44
Henrik.schmiterlow@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-01-19

Försäljning av jord och skogsegendomen Karby i Vallentuna kommun till Ärlinghundra Härad's Allmänning.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtalet rörande försäljning av fastigheten Karby 3:206 i Vallentuna kommun för 12,75 miljoner kronor till Ärlinghundra Härad's Allmänning.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Exploateringskontoret påbörjade under hösten 2011 en försäljning av jord- och skogsfastigheten Karby i Vallentuna kommun. Försäljningen av Karby är ett led i att fullgöra Kommunfullmäktiges beslut om att avyttra mark utanför kommungränsen.

Fastigheten Karby 3:206 i Vallentuna kommun ligger vid Brottbys väg och gränsar till motorvägen E18. Karby omfattar totalt 105 ha varav 96 ha produktiv skog och 7 ha jordbruksmark, resterande mark utgörs av impediment och vägar. Inga byggnader ingår. På Karby finns två upplåtelser varav en är ett mindre jordbruksarrende och det andra avser nyttjanderätt jakt.

Mäklarföretaget Areal har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Karby på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 12 750 000 kr.

Bilaga 1: Undertecknat köpeavtal

Bilaga 2: Beskrivning inkl karta



Köpare är Ärlinghundra Härads Allmännning. Exploateringskontoret har upprättat ett köpeavtal, som är godkänt och undertecknat av köparen och tjänstemän men villkorat av exploateringsnämndens godkännande. Köpeavtalet för övrigt innehåller villkor av sedvanligt slag (bilaga1). Sedvanlig vandelsprovning av köparen är genomförd av kontoret.

Ärlinghundra Häradsallmännning äger ca 530 ha skogsmark som till större del ligger i Sigtuna kommun. Häradsallmännning är en samägd skogsfastighet som ofta ligger en bit utanför större sammanhängande jordbruksarealer. Häradsallmännningarna har en unik historia och torde vara landets äldsta form av fungerande samägande.

I dag bedriver Häradsallmännningarna framförallt ett modernt skogsbruk med stor hänsyn till miljö och historia. Allmänningarna vårdar sin skog inte bara ur ett skogsskötselperspektiv utan man är rädd om sitt historiska arv och landskapsvård och det rörliga friluftslivet är viktiga komponenter i beslutsfattandet. Överskottet från verksamheten delas ut till delägande fastigheter enligt delägarnas beslut och allmänningarna bidrar därmed till en levande och livskraftig landbygd.

Tidsplan

När Exploateringsnämnden godkänt försäljningen kan Ärlinghundra Härads Allmännning tillträda Karby. Köpeavtalet är villkorat av exploateringsnämndens beslut senast den 30 april 2012.

Ekonomi

Försäljningen av Karby påverkar exploateringsnämndens driftbudget både på kostnads- och intäktssidan och ger framtida minskade netto intäkter om ca 29 500 kr /år exklusive kapital och förvaltningskostnader. Intäkter från upplåtelse av jordbruksarrende och jakt uppgår till 14 500 kr/år.

De skogliga intäkterna varierar över tiden på Karby. Det generella driftsnettot över hela exploateringsnämndens skogsinnehav uppgår till ca 150 kr/m³sk (skogskubikmeter) avverkningsbar tillväxt. På Karby är tillväxten per år ca 570 m³sk/ha men enligt skogsbruksplanen är det förväntade uttaget för de kommande 10 åren ca 1000 m³sk vilket medför att den bedömd framtida minskning för exploateringsnämndens skogliga intäkter uppgår till ca 15 000kr/år.

Karby är samtaxerad med andra fastigheter varvid exakt taxeringsvärde ej kan anges men uppskattas till ca 2,9 miljoner kr. Fastigheten har ett bokfört värde om 0 kr var vid försäljningen ger upphov till en reavinst.



Expertrådet behandlar ärendet den 11 januari 2011(diarienummer E2011-385-1900).

Miljökonsekvenser

Kontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att Staden avyttrar Karby. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och naturvårdsområden som ska förbli orörda. Hela fastigheten Karby ligger utanför detaljplan men omfattas av översiktsplan och är klassat som jord och skogsmark med natur och kulturvärden.

Köparen är väl medveten om naturområden samt Vallentuna kommuns översiktsplaner. Det finns ett registrerat fornminne bestående av rester från en gammal backstuga. Köparen har likt staden extern förvaltning samt bedriver skogsbruket med högt uppsatta mål avseende natur och miljöhänsyn.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder och slutföra försäljningen.

Slut