

Tyresö kommun
KSF
Björn Edén, Projektingenjör
5782 92 56

TJÄNSTESKRIVELSE

2009-01-07

1 (2)

Diarienummer: 2008-KSM0319

Till kommunstyrelsen

Köp av tre markområden och tre torp, Rundmar, Karlberg och Grändalen, från Stockholms kommun

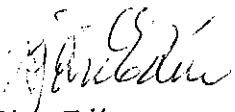
Förslag till beslut

1: Föreslå kommunfullmäktige besluta att köpa dels tre markområden, fastigheterna Vissvass 1:21 (Mörholmen) och Åva 3:1 (Gnetholmen) samt cirka 14,4 ha av fastigheten Tyresö 1:1 (Storängen) och dels tre torp, cirka 6 ha (Rundmar) och cirka 3300 kvm (Karlberg) av fastigheten Rundmar 1:1 samt cirka 1600 kvm (Grändalen) av fastigheten Tyresö 1:1, från säljaren Stockholms kommun för en överenskommen köpeskilling på 8 575 000 kronor.

2: Uppdra åt kommunstyrelsens ordförande Berit Assarsson och stadsbyggnadschefen Elisabeth Argus att underteckna erforderliga handlingar.

Kommunstyrelseförvaltningen


Staffan Isling
Kommunchef


Björn Edén
Projektingenjör

Sammanfattning

Stockholms kommun har beslutat att sälja hela sitt fastighetsinnehav i Tyresö kommun. Efter att staten genom naturvårdsverket köpt den obebyggda delen inom Tyresta naturreservat har Tyresö kommun erbjudits att köpa Stockholms resterande mark och byggnader. Efter förhandlingar har föreliggande förslag om köp av de tre torpen i nordvästra delen av Tyresta och de tre markområdena utanför naturreservatet tagits fram. För Stockholms kommun återstår då att sälja sina torp längs Vissvassvägen och eventuellt Åva gård.

Beskrivning av ärendet

Efter Stockholms erbjudande till Tyresö kommun om köp så har förvaltningen efter utredning (se bilaga) kommit fram till att det är viktigt att förvärva Storängen inför kommande planläggning i Raksta. För friluftslivet är det viktigt att Mörholmen och Gnetholmen förblir tillgängliga liksom den öppna marken och Albysjöns strand vid Rundmar. De tre torpen Rundmar, Karlberg och Grändalen har tillfart från Raksta på en liten och dålig väg som dessutom har stor betydelse för friluftslivet. Detta har sammantaget fått förvaltningen att föreslå köp av dessa områden.

De tre torpen överläts med befintliga arrendatorer och hyresgäster. Förvaltningen har för närvarande inget förslag till hur torpen ska användas i framtiden. Hyresintäkterna kommer troligen inte att täcka underhållskostnaderna.

Av Stockholms övriga torp som erbjudits så har Tyresö fiskevårdsförening anmält intresse av att köpa Lillström under förutsättning att de får bygga kompletteringshus i form av lada och båthus. Förvaltningen stöder föreningens intresse av Lillström. Bilagda utredning behandlar övriga byggnader och mark som Stockholm vill sälja.

Köpekontraktets totalpris på 8 575 000 kronor för de olika delarna fördelar sig enligt följande:

Storängen	144 000 kvm	3 100 000 kr
Mörholmen	92 300 kvm	75 000 kr
Gnetholmen	110 000 kvm	50 000 kr
Rundmar	60 900 kvm	3 900 000 kr
Karlberg	3 300 kvm	750 000 kr
Grändalen	<u>1 650 kvm</u>	<u>700 000 kr</u>
 Totalt	 412 150 kvm	 8 575 000 kr

Utöver köpeskillingen tillkommer kostnader för fastighetsbildning och lagfart på cirka 300 000 kronor.

Bilagor

- 1: Förslag till köpekontrakt
- 2: Kartor
- 3: Utredning 2007-08-30

Försäljning till Tyresö kommun

Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd är civilrättslig och lagfaren ägare till cirka 585 ha jord- och skogsmark i sydöstra delen av Tyresö kommun, till största delen inom Tyresta naturreservat. År 2006 såldes större delen av reservatet till Naturvårdsverket. Inom det överlåtna området äger staden fortfarande nio torp och gårdar med tillhörande markområden. Lantmäteriförrättning pågår. Fastighetsnämnden har fattat inriktningsbeslut om direktförsäljning av delar av det befintliga markinnehavet till Tyresö kommun, som har uttryckt intresse av att förvärva mark – inom och utanför reservatet. Efter värderingar och förhandlingar har mellan parterna upprättats följande villkorade

KÖPEKONTRAKT

SÄLJARE: Stockholms kommun, genom dess fastighetsnämnd
Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
(nedan kallad säljaren)

KÖPARE: Tyresö kommun (212000-0092)
135 81 Tyresö
(nedan kallad köparen)

§ 1 Överlåten egendom

Säljaren överlåter till köparen genom försäljning och med full äganderätt ett område om cirka 14,4 ha av fastigheten Tyresö 1:1 (Storängen), cirka 6 ha av fastigheten Rundmar 1:1 (Rundmars gård), cirka 3300 kvm av fastigheten Rundmar 1:1 (Karlbergstorpet) samt cirka 1600 kvm av fastigheten Tyresö 1:1 (Grändalstorpet) med befintliga byggnader och anläggningar och eventuellt visst vattenområde.

Säljaren överlåter vidare till köparen genom försäljning och med full äganderätt fastigheterna Vissvass 1:21 (Mörholmen) och Åva 3:1 (Gnetholmen) i Tyresö kommun.

De ovan uppräknade överlåtna fastigheterna eller delar av fastigheterna redovisas på bifogade kartor (bilaga 1) och benämns i det följande gemensamt fastigheten.

Fastighetens exakta avgränsning skall avgöras vid erforderliga lantmäteriförrättningar, varvid parterna är skyldiga att tåla smärre justeringar av areal, gränser eller dylikt i förhållande till detta köpekontrakt.

Köparen äger ej rätt att överlåta fastigheten vidare innan hela köpeskillingen har erlagts.

§ 2 Köpeskillning och betalning

Köpeskillingen utgör åttamiljonerfemhundrasjuttiofemtusen (8 575 000) kronor och skall erläggas med en handpenning om 857 500 kronor senast den 1 mars 2009. Resterande del av köpeskillingen, slutlikviden (7 717 500 kronor), skall erläggas kontant på tillträdesdagen mot att säljaren till köparen överlämnar kvitterat köpebrev.

Handpenning och slutlikvid skall inbetalas på fastighetskontorets konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser likvid avseende FSK 180016 (Tyresö kommun).

Är köpeskillingen inte betald på tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

§ 3 Tillträdesdag

Fastigheten skall, under förutsättning att hela köpeskillingen erlagts, tillträdas av köparen den första vardagen i andra kalendermånaden efter det att samtliga villkor enligt § 16 har uppfyllts och besluten i såväl fastighetsnämnden i Stockholms kommun som kommunfullmäktige i Tyresö kommun har vunnit laga kraft (tillträdesdagen). Parterna kan dock, när dessa villkor uppfyllts, överenskomma om tidigare datum för tillträde.

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen först på tillträdesdagen, sedan köpeskillingen erlagts till säljaren.

§ 4 Penninginteckningar, pantbrev

En av de överlåtna fastigheterna är belastad av en penninginteckning om 1 772 500 kronor enligt utdrag ur fastighetsdatasystemet, bilaga 2. Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen är fri från penninginteckningar.

§ 5 Skatter, avgifter, intäkter

Skatter och övriga avgifter, som belastar fastigheten, skall betalas av säljaren i den mån de avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen och av köparen i vad de belöper på tiden från och med denna dag. Motsvarande skall gälla beträffande fastighetens avkastning (jfr dock § 10).

Likvidavräkning skall upprättas på tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras (hyror, arrenden, fastighetsskatt, momsjämkning vid investeringsåtgärder mm). Det belopp som endera part har att erlagga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på tillträdesdagen.

§ 6 Utdrag ur fastighetsregistret

Officiella uppgifter om fastigheterna framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 2).

§ 7 Fastighetsreglering, lagfart, inskrivnings- och inteckningskostnader

Förvärvet får, om så anses lämpligt, genomföras som fastighetsreglering. Detta köpekontrakt skall därvid anses utgöra sådan överenskommelse om fastighetsreglering som avses i fastighetsbildningslagen.

Köparen skall, för det fall köpet inte genomförs som fastighetsreglering, inom tre månader från tillträdesdagen ansöka om lagfart samt svara för samtliga kostnader härför. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av detta fång samt kostnader för uttag av pantbrev skall betalas av köparen ensam. Säljaren skall vid behov biträda köparen med uttagande och pantförskrivning av pantbrev.

§ 8 Lantmäteriförrättningar, gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Säljaren skall ansöka om erforderliga lantmäteriförrättningar vid Storängen. Kostnaderna härför skall betalas av köparen. Säljaren skall på köparens bekostnad erhålla ett exemplar av karta och handlingar för fastigheten.

Lantmäteriförrättningar för avstyckningar inom naturreservatet pågår som en del av stadens försäljning av mark till naturvårdsverket. Kostnaderna härför har reglerats mellan parterna. Köparen skall på säljarens bekostnad erhålla ett exemplar av karta och handlingar för fastigheten.

Parterna är överens om att tåla bildandet av erforderliga servitut (för vägar, vattentäkter, befintliga anläggningar mm), ändringar av andelstal i samfälligheter, mantal och gemensamhetsanläggningar mm, som kommer att bestämmas vid lantmäteriförrättningarna.

Med fastigheten följer således skyldighet att till förmån för angränsande fastigheter upplåta servitutsrätt att nyttja, bibehålla och underhålla befintliga vattentäkter, vattenledningar, vägar för utfart mm. Köparen är medveten om och godtar att gemensamhetsanläggningar härför kan komma att bildas.

Med fastigheten följer vidare skyldighet att medge eventuella ledningsägare servitutsrätt att för all framtid dels framdraga, bibehålla, underhålla och förnya befintliga luftledningar med för ledningen nödiga stolpar och stag, dels borttaga för ledningen och dess säkerhet farliga träd och buskar. Köparen är medveten om de rättigheter och skyldigheter som gäller för såväl ledningshavare som för ägare av belastade fastigheter.

§ 9 Fastighetens skick - friskrivning

Säljaren överlåter fastigheten i befintligt skick

Köparen är medveten om sin plikt att undersöka fastigheten. Köparen är även medveten om att fel och brister kunnat uppkomma på grund av att byggnaderna på fastigheten är gamla, varför angrepp av fukt, röta, svamp, mögel och skadeinsekter mm kan förekomma.

Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör fastigheten.

Köparen, som har beretts möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten med dess byggnader och befintliga anläggningar, förklarar sig härmed godta fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Med fel eller brister avses såväl sådana som parterna känt till eller bort uppmärksamma vid besiktning som sådana eventuella fel eller brister som ingendera parten känt till eller bort känna till vid besiktning (s k dolda fel). Köparen avstår vidare med bindande verkan från alla anspråk på säljaren på grund av så kallade rättsliga fel eller rådgighetsfel.

Köparen är medveten om att ovanstående innebär en slutlig reglering av parternas mellanhavanden i denna del. Köpeskillingen är baserad på ovan nämnda förutsättningar.

§ 10 Farans övergång - försäkringsvillkor

Säljaren står faran för fastigheten fram till tillträdesdagen. Köparen står faran för fastigheten från och med tillträdesdagen. Faran övergår nämnda dag på köparen, även om denne tillträtt fastigheten senare och dröjsmålet beror på köparen.

Säljaren skall från dagen för detta köpekontrakts undertecknande hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive skogsförsäkring (brand, vattenskada, skadegörelse, inbrott, storm mm) fram till tillträdesdagen. Köparen är dock medveten om att brand- och stormförsäkringen för skogen ej är en fullvärdesförsäkring som täcker all ekonomisk skada vid brand och storm. Skulle fastigheten före tillträdesdagen drabbas av skada skall köparen som full och slutlig ersättning uppbära utfallande försäkringsersättning och skall han ej äga rätt att ställa ytterligare krav på säljaren med anledning av skadan.

Köparen äger således inte rätt till nedsättning av köpeskillingen, skadestånd eller hävning av avtalet vid skada.

§ 11 Befintliga nyttjanderätter

Köparen övertar på tillträdesdagen säljarens alla rättigheter och skyldigheter gentemot befintliga nyttjanderättshavare enligt avtal som förtecknats i bilaga 3. Säljaren skall på tillträdesdagen till köparen överlämna hyresavtal och arrendeavtal i original och övriga handlingar som är av betydelse för köparen i egenskap av ägare till fastigheten och som säljaren har i sin besittning.

§ 12 Förvaltning

Säljaren förbinder sig att fram till tillträdesdagen förvalta fastigheten på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före denna dag. Säljaren äger ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat köparens godkännande. Säljaren får ej ingå nya avtal eller förändra villkoren för avtalen utan köparens medgivande. Säljaren förbinder sig att omgående informera köparen i det fall något inträffar, som kan ha en negativ inverkan på fastighetens värde.

§ 13 Hävning, skadestånd

Skulle köparen brista i fullgörandet av betalningen enligt § 2 äger säljaren rätt att häva köpet och därvid erhålla skadestånd ur erlagd handpenning. Om säljarens skada överstiger handpenningbeloppet har säljaren rätt till ersättning även för överstigande belopp.

§ 14 Utfästelser

Köparen bekräftar härmed, att säljaren inte gentemot köparen lämnat några andra utfästelser eller överenskommelser beträffande fastigheten, skriftligen eller muntligen, än vad som framgår av detta köpekontrakt.

§ 15 Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpning eller tolkning av detta köpekontrakt skall avgöras av svensk allmän domstol.

§ 16 Villkor

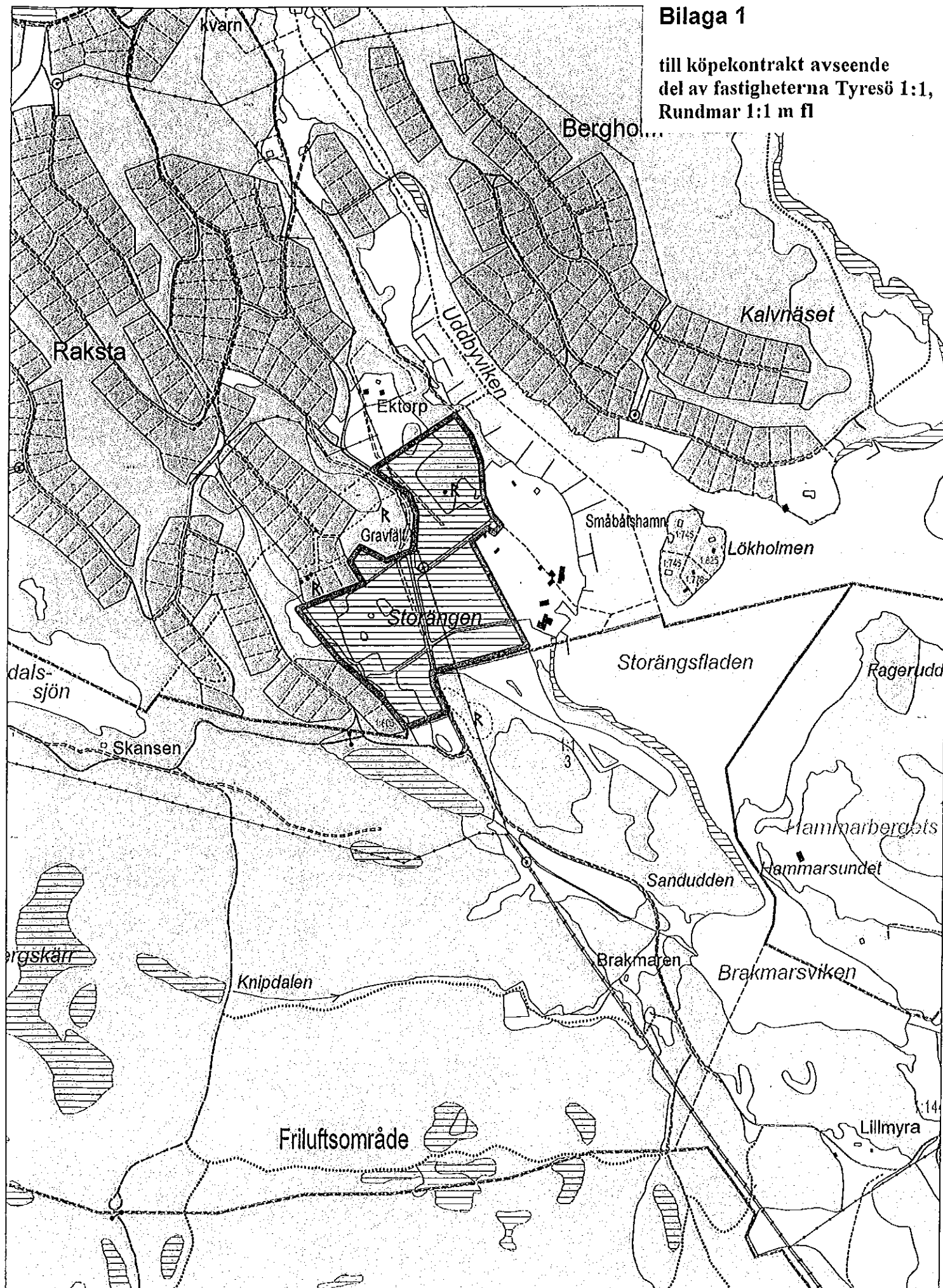
Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet, utan ersättningsrätt för någondera parten än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen utan ränta, om inte nedanstående villkor uppfylls:

- Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast den 1 maj 2009 godkänner detta köpekontrakt genom beslut, som senare vinner laga kraft.
- Kommunfullmäktige i Tyresö kommun senast den 1 maj 2009 godkänner detta köpekontrakt genom beslut, som senare vinner laga kraft.
- Samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar avseende fastigheten registreras i huvudsaklig överensstämmelse med detta köpekontrakt.

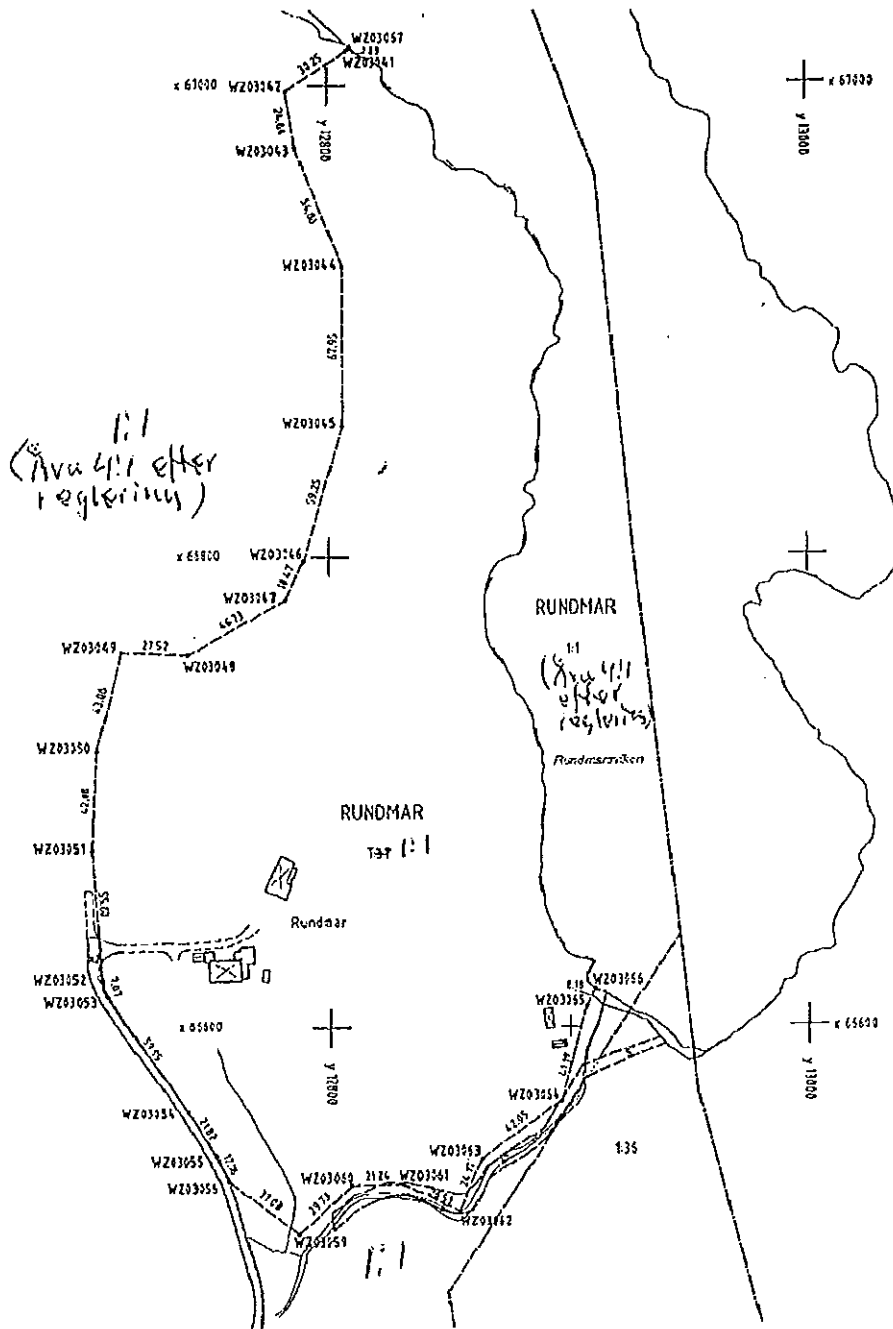
Om detta köpekontrakt blir ogiltigt på grund av ovan nämnda villkor svarar vardera parten för sina kostnader med anledning av detta.

Bilaga 1

till köpekontrakt avseende
del av fastigheterna Tyresö 1:1,
Rundmar 1:1 m fl



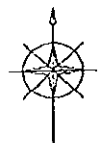
Rundmars gård

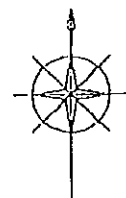
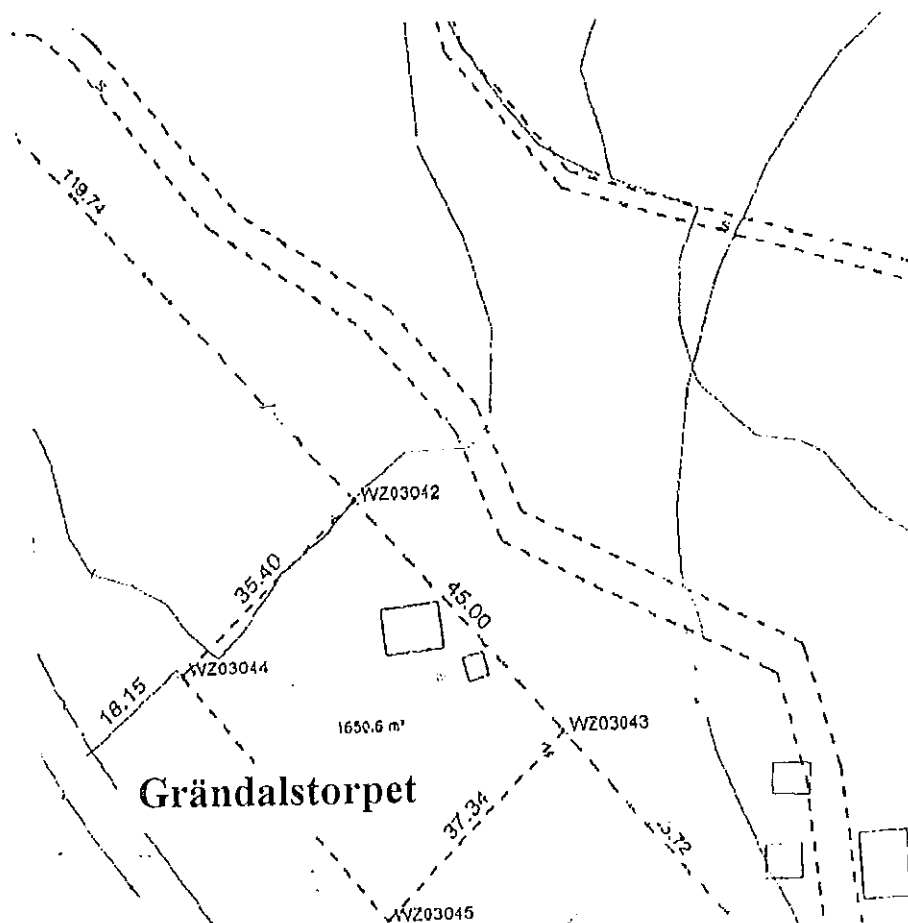
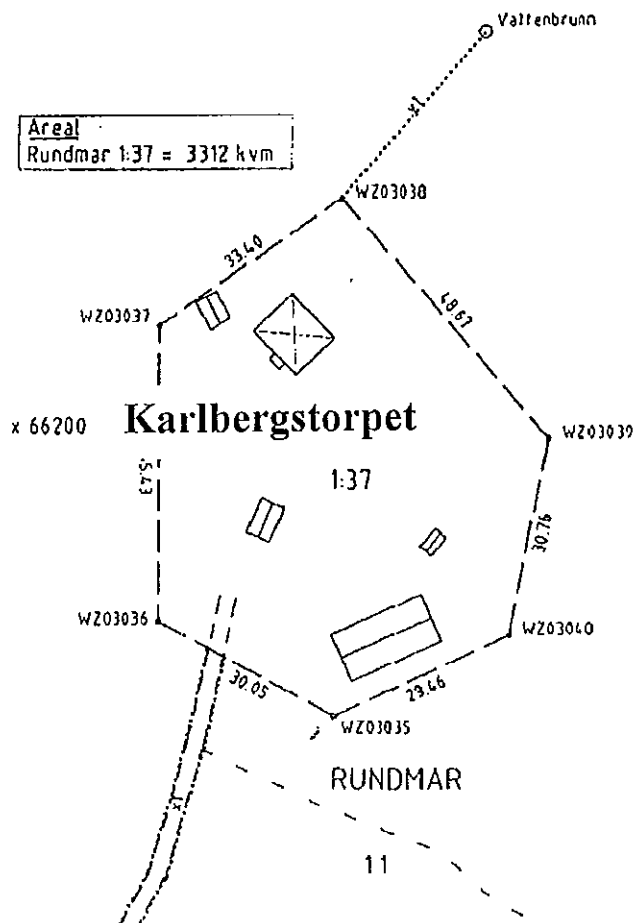


Area 1

RUNDMAR 137- 60926 km

Utdrag ur preliminär lantmäteriförrättningskarta





Utdrag ur preliminär lantmäteriförrättningskarta

2008-12-17

Förteckning över aktuella hyres- och arrendeavtal mm, som ingår i försäljning till Tyresö kommun

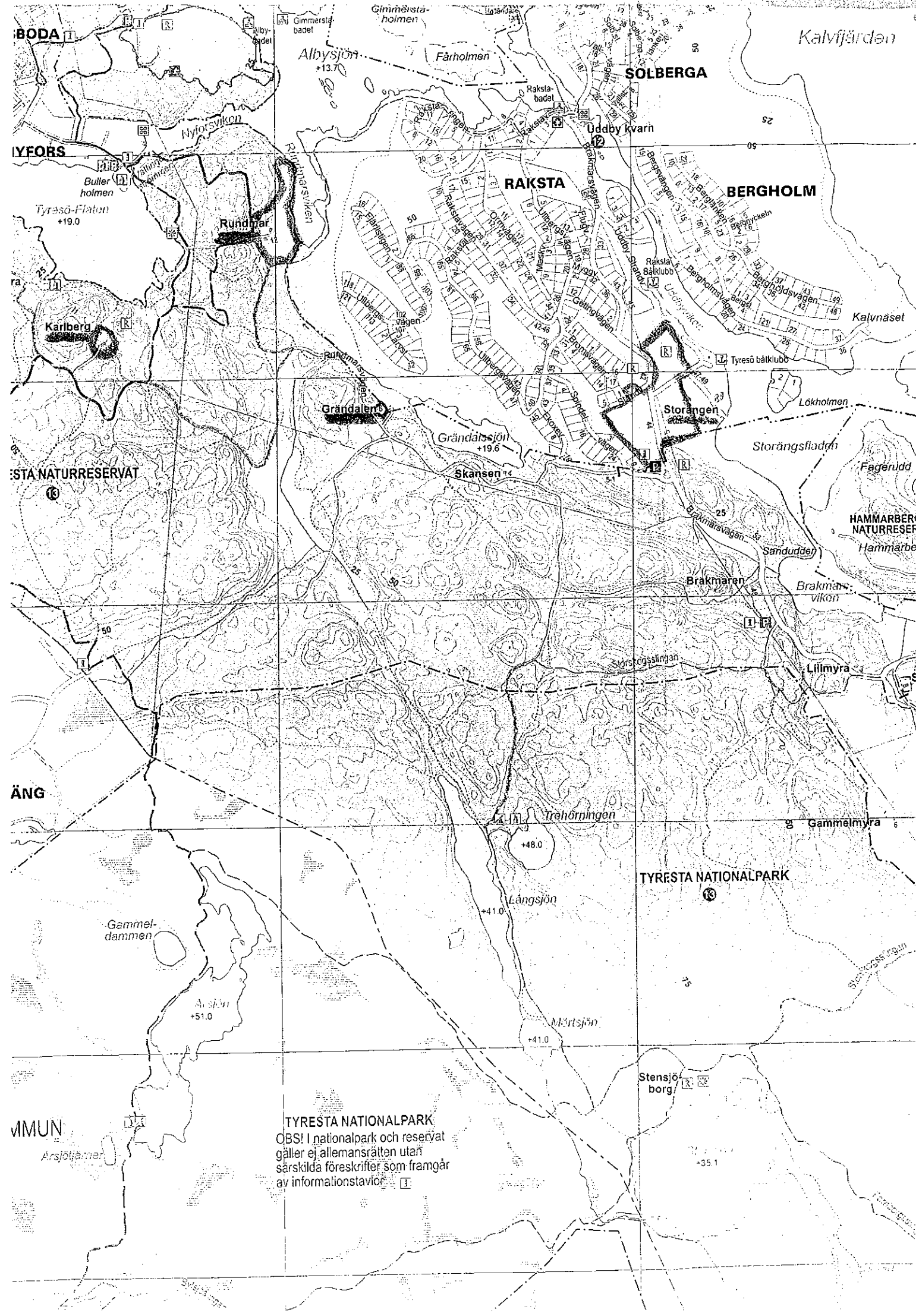
<u>Avtalsnummer</u>	<u>Namn</u>	<u>IKB</u>	<u>Årshyra(exkl. moms)</u>	<u>Användning</u>
1001919	Bengt Möller	134003	10040	hyreskontrakt, fritidsbostad
1001918	Karlbergs viltvårdsklubb	134003	11900	hyreskontrakt, fritidsbostad
5002747	Karlbergs viltvårdsklubb	130650	1000	jakträtt
5002980	Erik Magnusson	138680	6500	sidoarrende
1002201	Elizabeth Johansson	134011	74940	hyreskontrakt, lokal (ridskola & 4H-gård)
1002211	Elizabeth Johansson	134001	9000	hyreskontrakt, fritidsbostad
5002984	Ulf och Berit Pettersson	138650	1000	sidoarrende
5003195	Fredrik Segerberg		0	markvårdsavtal
5004005	Anticimex AB		0	fullserviceavtal
5002981	Jan och Kjell Öhrting	138690	2500	sidoarrende
5003925	Stiftelsen Tyrestaskogen	150086	0	ök - förvaltning (Tyresta naturesservat)
		139461	0	Brakmarens vågsamfällighet
		139462	0	Vissvass vågsamfällighet
		139463	0	Avavägens vågsamfällighet

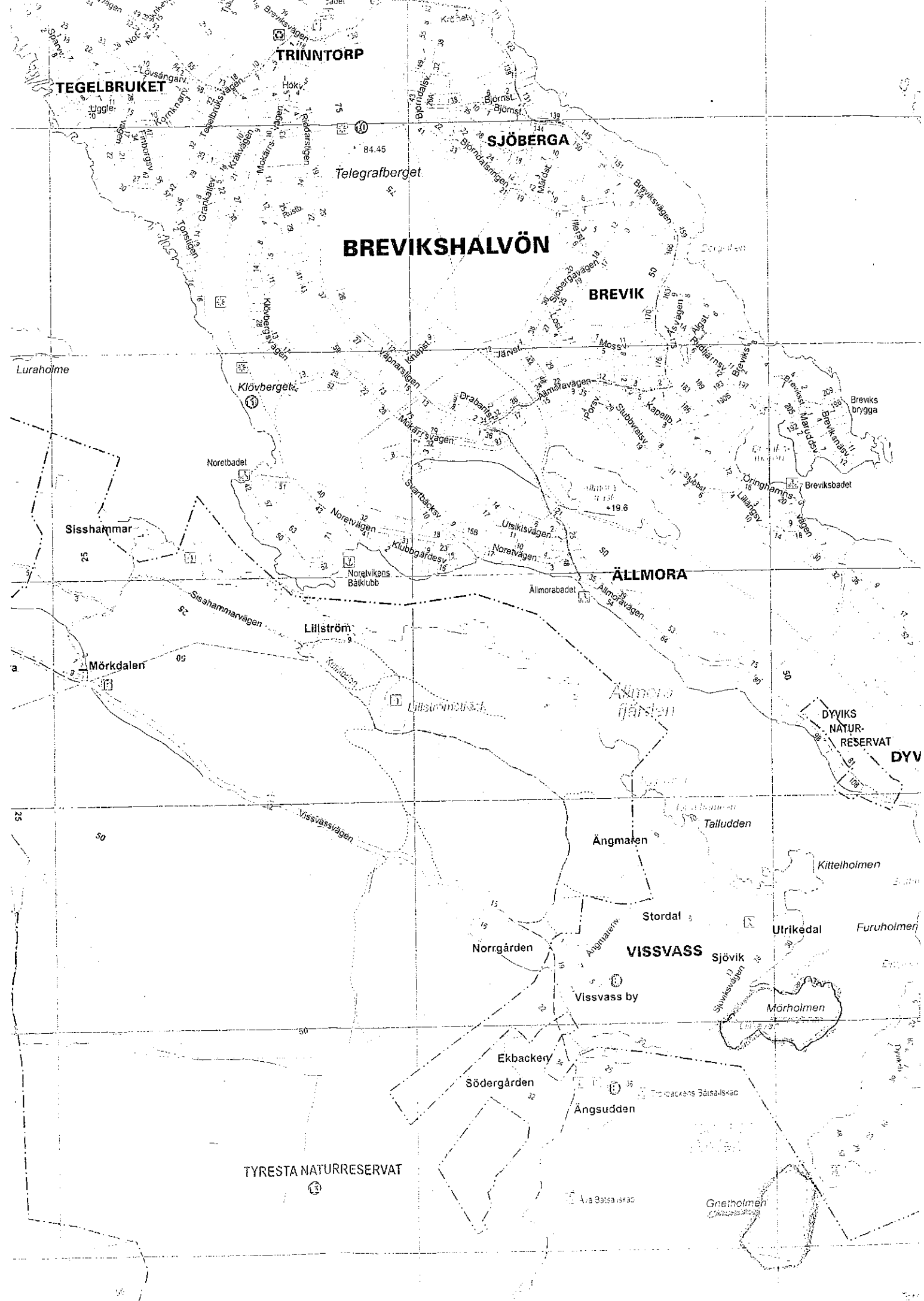
116880

Observera att uppgifter om årshyra i vissa fall (för t ex jakträttsavtal) avser större markarealer än den mark som ingår i köpekontraktet

Bilaga 3

till köpekontrakt avseende
del av fastigheterna Tyresö 1:1,
Rundmar 1:1 m fl







Stockholms kommuns planerade försäljning av fastigheter där merparten är belägna inom Tyresöreservatet

1. Bakgrund

Stockholms kommun avser att sälja ett antal fastigheter (byggnader plus markområden) till största delen belägna inom Tyresta-reservatet. Stiftelsen Tyrestaskogen, som bildades av staten samt av Stockholm, Haninge och Tyresö kommuner gemensamt, har uttryckt en stor oro för vad som ska hända om de aktuella fastigheterna/byggnaderna säljs till privatpersoner. Även ett stort antal organisationer, lokala politiska partier samt privatpersoner har framfört starka önskemål om att samtliga byggnader inom Tyresta-reservatet blir kvar i offentlig ägo. Om dessa byggnader privatiseras är man rädd för att det rörliga friluftslivet skulle påverkas negativt, bland annat genom ökad biltrafik inom idag fredade områden samt en inte önskvärd privatisering av vissa idag tillgängliga markområden.

De marker och byggnader Stockholms stad vill sälja i och i anslutning till Tyresta naturreservat kan indelas i följande grupper. (Se vidare kartbilaga 1).

1. Åvaområdet med bland annat Åva Gård, Spirudden och Styvnäset
2. Obebyggd mark inom samt utanför reservatet: Storängen, Mörholmen och Gnetholmen
3. Norra torpen: Rundmar, Karlberg, Grändalen och Skansen
4. Sydöstra torpen: Brakmaren, Lillmyra, Stormyra, Gammelmyra, Mörkdalen och Norrgården
5. Torpet Lillström

Enligt Stockholm är alla torp uthyrda som fritidshus och följaktligen möjliga att överlåta utan att några hyresgäster har besittningsrätt. Åva och Rundmar har arrendatorer med för oss okända villkor. Alla torp ligger inom naturreservatet och en särskild restriktion gäller enligt reservatsbestämmelserna, nämligen att det är förbjudet att uppföra byggnad eller annan anläggning utan länsstyrelsens tillstånd. Enligt bygglagstiftningen har man rätt att få bygglov för tillbyggnad med ca 30 %, eftersom ingen plan gäller för torpen. Normalt kan en avstyckning för en befintlig huvudbyggnad så att den får en lämplig tomt/fastighet inte nekas. Möjligen kan avstyckningen nekas om det går att visa att det allmänna intresset för exempelvis friluftslivet hindras avsevärt.

2. Hur skulle en utförsäljning påverka det rörliga friluftslivet i sydöstra Tyresö?

Förre fritidschefen Hans Strandell har på kommunledningens uppdrag utrett följande frågeställningar.

- På vilket sätt påverkas det rörliga friluftslivet om berörda fastigheter inom Tyresta-reservatet får privata ägare?
- Finns det någon/några särskilt strategiskt viktiga fastigheter som vi inom Tyresö kommun har intresse av?

I utredningen konstateras att av de byggnader Stockholm planerar att sälja har Rundmar, Karlberg, Grändalen samt Skansen störst betydelse för det rörliga friluftslivet i Tyresö kommun. Vad gäller övriga byggnader i den sydöstra delen av Tyrestaområdet ligger dessa till största delen vid Vissvassvägen som är allmänt tillgänglig för biltrafik. Torpen "bidrar dock, enligt Strandell, påtagligt till en förskönande upplevelse av landskapet". Det rörliga friluftslivet påverkas dock inte nämnvärt om dessa byggnader skulle få privata ägare. Det viktigaste är att byggnaderna bevaras i gott skick för att utgöra ett värdefullt inslag i landskapsbilden.

Torpet Lillström som är beläget "innanför bommarna" vid Ällmorafjärden har dock en större betydelse för det rörliga friluftslivet, bland annat genom närheten till Luraström.

Stockholm har även planer på att sälja Åva gård. I Strandells utredning konstateras att gårdens läge och dess naturvårdande och kulturhistoriska betydelse gör fastigheten högt intressant för nationalparken, Tyresta by och därmed även för allmänheten.

3. Tyresö kommuns befintliga åtaganden

Tyresö kommun är en av grundarna och bidrog även ekonomiskt när stiftelsen Tyrestaskogen bildades. Därutöver äger och förvaltar Tyresö kommun ett antal "egna" naturreservat varav det största är Alby naturreservat med ett levande lantbruk i Uddby Gård och ett stort antal mycket kulturhistoriskt intressanta byggnader. Inom Alby naturreservat finns även Alby friluftsområde med ett antal motionsspår, strövvstigar, skidspår, friluftsbad med mera. Kommunen äger och förvaltar även Sandholmarnas naturreservat som framförallt är ett friluftsbad i skärgårdsnatur.

Förutom markområden och byggnader inom naturreservaten äger kommunen även ett antal andra byggnader av mer eller mindre kulturhistoriskt intresse som Kumla Herrgård, Alstorp, Stordal och de tre torpen i kyrkvägstriangeln. Dessutom har kommunen i olika hyresavtal med Nordiska museet åtagit sig ett stort upprustnings- och underhållsansvar för ett antal byggnader och markområden inom Tyresö Slottsområde. Det gäller bland annat hela Notholmen med samtliga byggnader och anläggningar inklusive bron, Lilla Tyresö med stora omgivande markområden och tre broar över Follbrinksströmmen, den västra slottsflygeln med tillhörande terrasser samt halva källaren under slottets huvudbyggnad. Dessutom har kommunen byggt och ansvarar för driften av offentliga toaletter på Notholmen samt vid slottet. Kommunen har även bekostat tillfartsvägar, parkeringsplatser samt belysning längs gångvägarna och på slottsfasaderna. Nordiska museet får även ett kontant årligt driftsbidrag på 300 000 kronor för drift och underhåll av slottsparken.

Sammanfattningsvis kan sägas att kommunen redan idag har tagit på sig ett mycket stort ansvar för ett antal kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer som är mycket intressanta för det rörliga friluftslivet. Kommunen håller på att genomföra ett ambitiöst upprustnings- och investeringsprogram för Uddby Gård och lämnar därutöver driftsbidrag i olika former till arrendatorn på gården bland annat för att hålla markerna öppna och säkerställa en fortsatt visningsverksamhet på gården för bland annat förskolebarn. Även Kumla Herrgård har nyligen renoverats och kompletterats efter att Kumla Herrgårds Bygdegårdsförening "återlämnat" driftsansvaret till kommunen.

Flera av kommunens byggnader och markområden är dock fortfarande i behov av upprustning och förnyelse. Alby friluftsgård skulle må bra av en ordentlig genomgång

och kanske en diskussion om hur området och byggnaderna ska användas i framtiden. Dessutom återstår även en hel del insatser innan kommunen kan sägas leva upp till sina åtaganden i skötsel föreskrifterna till Alby naturreservat.

Kommunen förhandlar för närvarande även med Nordiska museet om den önskvärda framtida utvecklingen av Tyresö Slottsområde. Det är troligt att kommunens åtaganden kommer att utökas i förhållande till idag.

Om kommunen ska förvärva byggnader och markområden inom Tyrestaområdet innebär detta både en investeringskostnad samt en driftskostnad. Dessa ekonomiska åtaganden måste ställas i relation till nyttan för det rörliga friluftslivet i Tyresö i jämförelse med nyttan av de fastigheter och markområden som kommunen enligt ovan redan har köpt in och driver just med tanke på det rörliga friluftslivet. Om det inte finns nya ekonomiska resurser att avsätta måste kommunen fundera över hur man ska prioritera. Tidigare erfarenheter av upprustning och drift av gamla byggnader visar entydigt att upprustningskostnaden blir väsentligt högre än kalkylerat, och att driftskostnaderna (om byggnaderna inte ska förfalla) uppgår till betydande belopp. Den stora utmaningen är att hitta en ny lämplig användning till de upprustade byggnaderna där hyresintäkterna åtminstone delvis kan täcka nödvändiga drifts- och underhållskostnader. En försiktig uppskattning av nettokostnaderna efter en upprustning är cirka 100 000 kronor per torp och år i genomsnitt. Givetvis kommer kostnaderna att variera kraftigt mellan olika år.

Kommunen har tidigare med varierande framgång i vissa fall upplåtit kommunala byggnader till olika föreningar som då fått använda byggnaderna i sin verksamhet mot att respektive förening svarat för skötsel samt drift och underhåll. Ibland har även privatpersoner fått hyra kommunägda byggnader på liknande villkor. Med något lysande undantag (till exempel Kumla Herrgårds Bygdegårdsförening) kan konstateras att detta inte är en långsiktigt bra metod att bevara gamla byggnader. Det finns annars några lyckade exempel på fastighetsförsäljningar till privatpersoner/företag där kommunens intensioner uppfyllts, till exempel Rotviks Gård (privatbostad) samt Uddby Kraftverk (minikraftverk och museum). Det finns även exempel på privatägda torp som fått förfalla helt eller som vid ombyggnad förvanskats till oigenkännlighet. Det finns givetvis även torpstugor som pietetsfullt rustats av kulturhistoriskt intresserade privata ägare.

Slutsatsen av ovanstående är att det måste vara möjligt att diskutera olika lösningar för vart och ett av fastigheterna/markområdena som Stockholms kommun avser att sälja. Helt klart är att Tyresö kommun måste ta ett stort upprustnings- och underhållsansvar för de byggnader som man avser att förvärva. Kommunen bör även vara helt klar över vad byggnaderna ska användas till efter förvärv och eventuell nödvändig upprustning. Det behöver inte heller vara fel att några byggnader köps av privatpersoner. I vissa lägen kan det till och med vara det bästa alternativet. Om en förening ska gå in som köpare måste föreningens ekonomi var mycket stark för att garantera en långsiktig lösning.

4. Hur bör då Tyresö kommun agera?

Inledningsvis måste ändå slås fast att Stockholm, Haninge, Tyresö och staten (Naturvårdsverket) har ett stort gemensamt ansvar för att Tyresta nationalpark och

naturreservat bevaras för framtiden och att Stiftelsen Tyrestaskogen ges goda förutsättningar att bedriva den verksamhet som den fått i uppdrag att sköta.

A. Åvaområdet med närliggande mark, Åva Gård, Spirudden, Styvnäset mm

Av det utvärderingsmaterial som tagits fram av Hans Strandell och de skrivelser som kommit in från Stiftelsen Tyrestaskogen framgår det tydligt att det är av vitalt intresse att Åvaområdet blir kvar i offentlig ägo. Enligt Stiftelsen Tyrestaskogen har brukscentrat Åva Gård en nyckelfunktion när det gäller att upprätthålla naturvärdena i stora delar av Tyresta naturreservat. De biologiska värdena är av högsta klass och området används flitigt för närrekreation där det förutom vandringsleder/spår finns husvagnscamping, tältplats, badplats, båtklubbar, möjligheter till sportfiske med mera.

Mot bakgrund av Åva-områdets stora betydelse för Tyrestareservatet förefaller det högst rimligt att det allmänna behåller äganderätten till hela Åva-området. Om inte Stockholms kommun vill behålla Åva bör området förvärvas av staten (Naturvårdsverket) och införlivas med nationalparken. Det är inte rimligt att tänka sig att Tyresö kommun skulle köpa Åva Gård. Kommunen äger redan och tar ansvar för Uddby Gård som är ett levande jordbruk inom Alby naturreservat. Uddby Gård är en stor tillgång för Tyresöborna. Åvaområdet är av regionalt och kanske till viss del även nationellt intresse varför det enda rimliga är att Stockholm kvarstår som ägare eller att Naturvårdsverket förvärvar området.

Åva Gård är enligt Stockholms kommun värderat till över 20 miljoner kronor.

B. Obebyggd mark i eller i direkt anslutning till Tyrestareservatet

Stockholm äger cirka 15 ha mark vid Storängen i direkt anslutning till Tyrestareservatet. Markområdet är utarrenderat till och brukas av Tyresö kommuns arrendator på Uddby Gård. Delar av Storängen har tidigare sålts till Tyresö och Trollbäckens Båtklubbar som använder marken för vinteruppläggningsplatser för fritidsbåtar. Tyresö Båtklubb har även sina båtbygggar i direkt anslutning till vinteruppläggningsplatserna medan Trollbäckens Båtklubb har sina båtbygggar vid Vissvass där de arrenderar marken av Tyresö kommun.

Storängen är enligt stadsbyggnadskontoret ett strategiskt viktigt område för Tyresö att förvärva. Området är viktigt för att kunna upprätthålla djurhållningen på Uddby Gård. Djurhållningen på Uddby Gård med betesdrift är av grundläggande betydelse för möjligheten att hålla markerna öppna. Dessutom är Storängen i det nu utställda förslaget till Översiktsplan för Tyresö kommun utpekad som ett område där möjligheterna att utvidga det befintliga området för vinteruppläggning av fritidsbåtar ska utredas vidare. På längre sikt i samband med detaljplaneringen av Rakstaområdet finns det även möjlighet att förlänga en busslinje till båtklubbarna vid Storängen.

Mörholmen (utanför reservatet) och Gnetholmen (inom reservatet) är två obebyggda markområden som oavsett ägare redan i dag är allemansrättsligt tillgängliga. Det kan dock finnas ett visst värde i att Tyresö förvärvar Mörholmen för att undvika eventuella framtida diskussioner om markanvändningen. Gnetholmen som är beläget inom Åvaområdet och därmed även reservatet bör istället ingå i diskussionerna om Åvaområdet. Förhandlingarna om förvärfv av ovanstående markområden bör samordnas.

För närvarande har stadsbyggnadskontoret påbörjat förhandlingar om förvärv av Storängen.

Stockholm har värderat Storängen till cirka 3,5 miljoner kronor samt Mörholmen och Gneholmen till 75 000 respektive 50 000 kronor. Stockholm har dock aviserat att de har för avsikt att låta göra ytterligare värderingar innan förhandlingarna går vidare.

C. Norra Torpen: Rundmar, Karlberg, Grändalen och Skansen

Rundmar

Enligt Strandells utredning är det fastigheten Rundmar som jämfört med övriga aktuella fastigheter har störst betydelse och påverkan på det rörliga friluftslivet vad avser tyresöbornas möjligheter att nyttja Tyrestareservatet. Förutom byggnaderna, ett bostadshus om 160 m² (med relativt modern standard), en stallbyggnad och en torpstuga på 20 m² ingår ett stort öppet ängsmarksområde på cirka 7 ha ner mot stranden av Rundmarsviken, som är en del av Albysjön. Rundmar Gård är den första bebyggelse som en besökare till Tyrestareservatet möter om man använder sig av Nyforsentrén till reservatet. Promenadvägen löper förbi Rundmar Gård och sedan vidare in i reservatet. Vintertid spåras för längdskidåkning från Alby friluftsgård över Albysjön och sedan över ängsmarkerna vid Rundmar vidare in i reservatet. Skidspåren över Rundmar är, enligt Strandell, den enda praktiska möjligheten att på skidor ta sig ut i reservatet vintertid.

Rundmar Gårds ängsmark på ca 7 hektar är ett jordbruksarrende med en privatperson som arrendator. En annan privatperson hyr de två bostadshusen och bedriver hästverksamhet i det befintliga stallet. Verksamheten på Rundmar Gård innebär viss biltrafik som kan upplevas som störande på den i dag bitvis undermåliga Rundmarsvägen. Det faktum att Rundmar Gård använts som privatbostad samt för hästverksamhet innebär att området i dag i praktiken inte är tillgängligt för allmänheten. Hästverksamheten bedrivs dessutom i en av tidigare hyresgäst uppförd stallbyggnad, vilken i dagsläget inte till alla delar uppfyller djurskyddslagens krav på djurhållning (se bilaga: Föreläggande från Miljö- och byggnadsnämnden).

Stadsbyggnadskontoret anser att Rundmar Gård har ett strategiskt läge och dessutom har verksamheten på gården en stor inverkan på det rörliga friluftslivets möjligheter att nyttja området runt gården. Kommunen bör därför under vissa förutsättningar förhandla med Stockholm om att få förvärva hela fastigheten. Grundidén är att Tyresö kommun köper fastigheten Rundmar Gård för att göra större delen av markområdet tillgängligt för allmänheten. Förvaltningen av Rundmar överlämnas till Tekniska kontoret som i dag förvaltar Alby friluftsgård. Det vore även i det fallet lämpligt att samordna förvaltning, drift och underhåll med det närliggande Uddby Gård. En grundförutsättning vid ett förvärv måste vara att Stockholm överlåter fastigheten utan hyresgäst/arrendator. Ansvaret för att befintlig hästverksamhet avvecklas och att hyresgästen eventuellt erbjuds ett nytt boende skulle därvid åvila Stockholms kommun.

Tillgängligheten för allmänheten till Rundmar skulle förbättras markant om en ny broförbindelse byggdes över Nyforsviken från Alby till Rundmars ängar. Även förvaltning, drift och underhåll skulle underlättas väsentligt. Alby friluftsgård skulle, om en bro byggdes, knytas närmare till Tyrestareservatet och en ny och mycket vacker vandringsled skulle skapas. Frågan har diskuterats redan på 1980-talet men sköts på framtiden. Förutom att de ekonomiska konsekvenserna måste utredas så krävs sannolikt

en hel del tillstånd för att få bygga en broförbindelse mellan två naturreservat med två olika huvudmän.

Rundmar Gård har preliminärt värderats av Stockholms kommun till 3 miljoner kronor.

Karlberg och Grändalen

Vare sig Karlbergstorpet eller Grändalsstugan ligger så till att de har någon större strategisk betydelse för det rörliga friluftslivet. Intill Grändalsstugan ligger det äldre torpet Grändalen som sedan länge är privatägd. Byggnaderna utgör i första hand en tillgång på så sätt att de påminner besökarna om äldre tider och hur området brukades en gång i tiden. Störningarna utgörs i första hand av den biltrafik som genereras av befintliga hyresgäster. Ett jaktsällskap hyr Karlberstorpet och en privatperson hyr Grändalsstugan som fritidshus. Karlbergstorpet ligger mest isolerad och har åtminstone vid ett tillfälle varit föremål för en omfattande vandalisering. Stadsbyggnadskontoret anser att det inte är ekonomiskt rimligt att förlägga någon kommunal verksamhet till vare sig Karlbergstorpet eller Grändalsstugan. Kommunens intresse för att köpa fastigheterna skulle i stället vara att bevara byggnaderna av kulturhistoriska skäl samt förhindra en eventuell utökad biltrafik på promenadvägarna i området. Vid ett förvärv finns det enligt uppgift möjligheter att få bidrag av Naturvårdsverket med upp till 50 % av förvärvskostnaden. Investeringskostnaden är dock troligtvis av blygsam omfattning i jämförelse med kommande nödvändiga drifts- och underhållskostnader. En uthyrning till privatpersoner och/eller föreningar, det vill säga samma nyttjande som i dag, är den mest troliga fortsatta användningen av fastigheterna.

Ett alternativ till kommunal förvaltning skulle kunna vara att överlåta byggnaderna och därmed även förvaltningen på Stiftelsen Tyrestaskogen. Frågan är dock varför det i så fall är nödvändigt att gå omvägen om Tyresö kommun. Varför kan inte Stockholms kommun skänka byggnaderna direkt till stiftelsen. Uppenbarligen finns det lite olika syn bland stiftarna till Stiftelsen Tyrestaskogen på hur en försäljning av aktuella fastigheter skulle påverka förutsättningarna för det rörliga friluftslivet i Tyrestareservatet.

Stadsbyggnadskontoret förordar trots detta att kommunen påbörjar förhandlingar med Stockholms kommun om att förvärva Karlbergstorpet och Grändalsstugan. Dessa båda objekt har preliminärt värderats av Stockholms kommun till 400 000 kronor vardera.

Skansen

Skansen är en torpstuga i mycket gott skick på cirka 90 m² belägen vid södra stranden av Grändalssjön. Fastigheten är inhägnad och nere vid sjön finns bastu och uthus. I dag är fastigheten uthyrd som sommarstuga till en privatperson. Tidigare har olika scoutkårer från Stockholm hyrt fastigheten, men av olika skäl blev det till slut för tungt för föreningarna att ansvara för fastigheten.

Skansen ligger nära Brakmarsvägen och biltrafiken på skogsvägen fram till fastigheten innebär därför inga stora störningar på det rörliga friluftslivet. Inga skidspår eller strötigar löper över fastigheten och friluftsbad sker i dag från den norra stranden av Grändalssjön.

Stadsbyggnadskontoret anser att Skansen kan säljas till någon privatperson utan att det rörliga friluftslivet skulle påverkas nämnvärt. Alternativet att Tyresö kommun skulle förvärva fastigheten av Stockholms kommun och sedan hyra ut den som sommarbostad

även fortsättningsvis kan inte vara en särskilt högt prioriterad fråga i Tyresö. En uthyrning till föreningslivet, till exempel Tyresö Scouter är inte heller särskilt trolig med tanke på scouternas kamp med att klara verksamheten på Stordal (Tyresö kommuns fastighet i Vissvass).

Skansen har av Stockholm värderats till 1,5 miljoner kronor.

D. Sydöstra torpen, Brakmaren, Lillmyra, Stormyra, Gammelmyra, Mörkdalen och Norrgårdens ekonomibyggnader

När det gäller rubricerade torp och ekonomibyggnader som alla ligger vid Brakmarsvägen har stadsbyggnadskontoret ingen annan uppfattning än de som Strandell framför i sin utredning. En privatisering av dessa fastigheter/byggnader skulle påverka det rörliga friluftslivet mycket lite eller inte alls. Därmed inte sagt att fastigheterna skulle sakna värde. Åtminstone några av torpen är av kulturhistoriskt intresse och utgör ett trevligt inslag i landskapet. Ett fortsatt offentligt ägande till något eller några av torpen borde kunna lösas genom en dialog mellan Stockholms kommun och Naturvårdsverket/Stiftelsen Tyrestaskogen.

Det sammanlagda värdet av ovanstående torp har av Stockholm uppskattats till 9,3 miljoner kronor varav Stormyra bidrar med 6 miljoner.

E. Lillström

Lillström är en parstuga på cirka 45 m² belägen på en strandtomt vid Ällmorafjärden. På "tomten" finns egen brygga, sjöbod och två stycken uthus. Det yttre underhållet är eftersatt. Lillström ligger långt från Brakmarsvägen och förutom promenader och naturstråk så används även det närliggande markområdet vid Lillström för fiske (runt Luraström) samt för tillfällig angöring med mindre båtar och kanoter.

Stadsbyggnadskontoret anser att fastigheten inte bör privatiseras. Här finns dock en möjlighet att Lillström skulle kunna förvärfvas och drivas av Tyresö Fiskevårdsförening. Fiskevårdsföreningen som har cirka 1 000 medlemmar sköter i dag Tyresö kommuns fiskevatten. Föreningen har även köpt in och hyr ut småbåtar till fiskeintresserade för 125 kronor per dag. Två båtar finns tillgängliga på Sandholmarnas naturreservat och två båtar ligger vid "Lillbryggan" på Notholmen i Tyresö Slottspark. Båtarna kan hyras genom OKQ8 Bollmora. Tyresö Fiskevårdsförening äger i dag en sjötomt inom Sparvvägens detaljplaneområde vid Kalvfjärden. Fiskevårdsföreningen planerar att sälja den fastigheten och i stället förvärva samt rusta upp Lillström som fortsättningsvis skulle användas för Fiskevårdsföreningens verksamhet. Fiskevårdsföreningen förhandlar för närvarande med Stockholms kommun om ett förvärv av Lillström.

Stadsbyggnadskontoret anser att det vore en mycket bra lösning om Tyresö Fiskevårdsförening förvärvade Lillström för sin verksamhet. Den pågående utbyggnaden av Sparvvägens villaområde gör att föreningens verksamhet kan komma att upplevas som ett lite "udda" inslag inom villaområdet. En försäljning av föreningens fastighet och en flytt av verksamheten förefaller därför vara en förnuftig åtgärd. Samtidigt ger försäljningen av föreningens sjötomt föreningen ekonomiska möjligheter att både förvärva och genomföra en nödvändig upprustning av Lillström.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att kommunen på bästa sätt hjälper Fiskevårdsföreningen att förvärva Lillström av Stockholms kommun.

Om Fiskevårdsföreningen av någon anledning skulle lägga ner sin verksamhet så finns inskrivet i föreningens stadgar att alla tillgångar som föreningen har ska i samråd med Tyresö kommun överföras på en stiftelse vars uppgift blir att utföra fiskefrämjande åtgärder i Tyresö.

5. Sammanfattande förslag

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Tyresö kommun agerar enligt följande:

1. Verka för att Åvaområdet med närliggande mark förblir i offentlig ägo och att staten genom Naturvårdsverket övertar området om inte Stockholm vill stå kvar som ägare, alternativt att Stiftelsen Tyrestaskogen får förvärva området.
2. Förhandla vidare om att förvärva obebyggd mark utanför reservatet: Storängen och Mörholmen.
3. Påbörja förhandlingar om förvärv av de norra torpen Rundmar, Karlberg och Grändalen under förutsättning att kommunen får statsbidrag till förvärven.
4. Verka för att Tyresö Fiskevårdsförening får förvärva torpet Lillström.
5. Avstå från förvärv av övriga torp.

Peter Hellsten, Stadsbyggnadschef

Bilagor:

Broschyren Tyresta Nationalpark och Naturresevat
Översiktskartor varav en med Åvaområdet markerat
Karta över Storängen
Värderingsutlåtande
Föreläggande enligt djurskyddslagen