

Utlåtande 2008: RIII (Dnr 302-1410/2008)

**Försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1
och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka samt köp av Fastighets
AB Styckmästaren 1.**

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 september 2008

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm
2:44 i Botkyrka kommun till Näslandet Skogsförvaltning AB för 38,0 mnkr
samt köp av bolaget Fastighets AB Styckmästaren för en köpeskillning om
25,8 mnkr godkänns.

Föredragande borgarrådet Ulla Hamilton anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden och Sabis Aktiebolag har kommit överens om ett avtalspaket som innebär att staden säljer delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun, totalt cirka 500 ha till ett av Sabis Aktiebolag helägt dotterbolag för 38,0 mnkr. Dessa fastigheter är inte strategiskt viktiga för staden att äga.

Vidare köper staden, genom ett av sina vilande bolag, Stockholm 2004 Aktiebolag, Fastighets Aktiebolag Styckmästaren, ett av Sabis Aktiebolag helägt bolag, som innehar tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1, Hallvägen 33, i Slakthusområdet. Köpeskillningen är 25,8 mnkr. Genom att bli ägare till både mark och byggnad får staden en bättre kontroll inom Slakthusområdet inför kommande projekt inom området.

Avtalen är villkorade med att kommunfullmäktige beslutar i ärendet senast den 30 september 2008. Avtalen är också villkorade med att erforderliga lantmäteriförrättningar för marken i Botkyrka sker. Dessa förrättningar kan dra ut på tiden.

Bakgrund

Stockholms kommun är lagfaren ägare till merparten av marken på Näslandet i Botkyrka kommun. Fastighetsnämnden har vid olika tillfällen fattat inriktningsbeslut om försäljning av det befintliga markinnehavet. På Näslandet pågår därför för närvarande ett stort antal lantmäteriförrättningar, som avser pågående, beslutade eller planerade försäljningar för delar av fastigheter som är upplåtna till gårdsarrenden, bostadsarrenden, m.m. Sedan dessa försäljningar genomförts och därtill hörande lantmäteriförrättningar registrerats återstår ett cirka 500 ha stort område, omfattande delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44, med vissa vattenområden, se karta. Denna mark som främst är skogsmark, är inte strategiskt viktig för staden att äga.

Sabis Aktiebolag genom Fastighets Aktiebolag Styckmästaren är innehavare av tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1, Hallvägen 33 i Slakthusområdet. Stockholms kommun är lagfaren ägare till marken. Genom att bli ägare till både mark och byggnad får staden en bättre kontroll inom Slakthusområdet inför kommande projekt inom området. Den 15 maj 2008 beslutade fastighetsnämnden om att föreslå kommunfullmäktige att godkänna försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun, totalt cirka 500 ha, till Näslandet Skogsförvaltning AB för 38,0 mnkr samt köp av bolaget Fastighets Aktiebolag Styckmästaren för en köpeskilling om 25,8 mnkr.

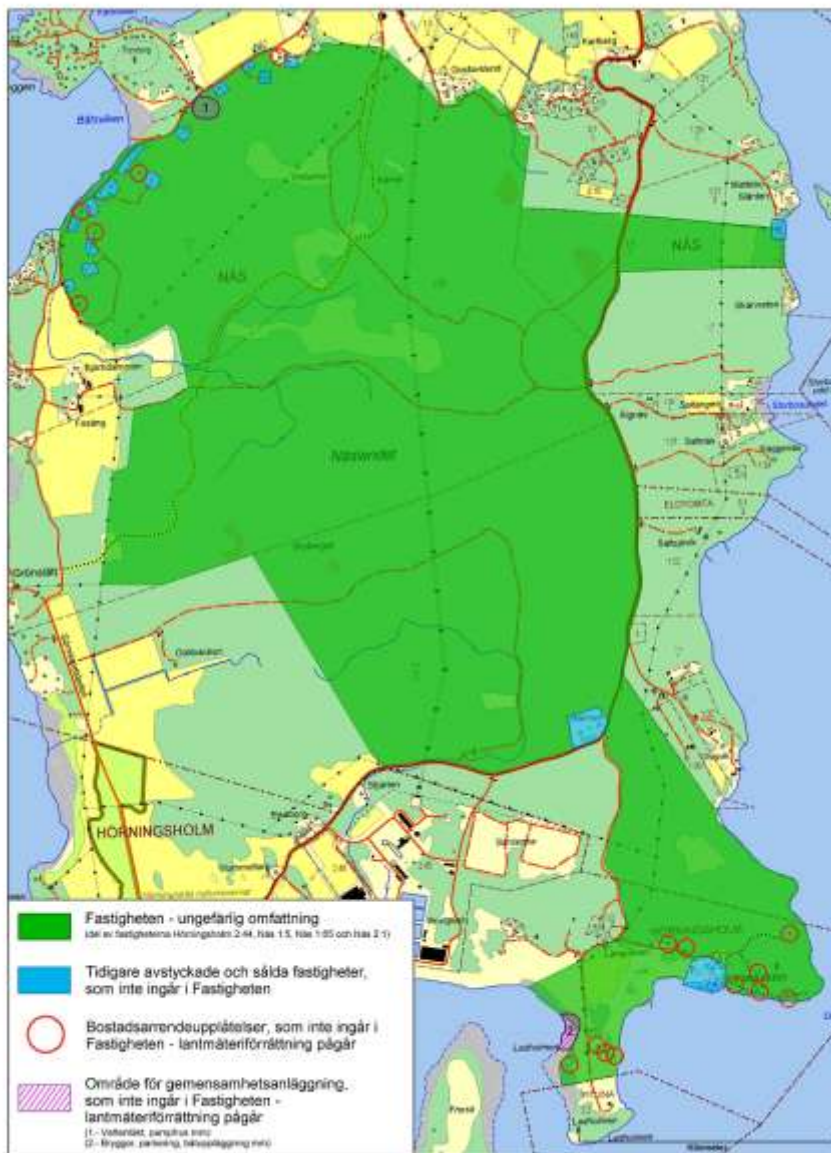
Försäljning av marken i Botkyrka

Sabis AB genom dess dotterbolag Näslandets Skogsförvaltning AB köper av Stockholms kommun ett cirka 500 ha stort område, omfattande del av fastigheterna Botkyrka Hörningsholm 2:44, Botkyrka Näs 1:5, Botkyrka Näs 1:65 samt Botkyrka Näs 2:1, med vissa vattenområden.

Staden äger marken som utgör ett cirka 500 ha stort skogsmarksområde. Marken är bland annat lämplig för jakt. Inom området finns ett antal bostadsarrenden. Avtalet är villkorat med att dessa kan avstyckas och att fastighetsbildning sker innan tillträdesdagen. Staden kommer senare att erbjuda arrendehavarna att köpa den arrenderade marken.

På området finns ett antal nyligen upplåtna arrenden för bryggor. Det är okänt hur länge dessa bryggor varit anlagda och något avtal med staden har

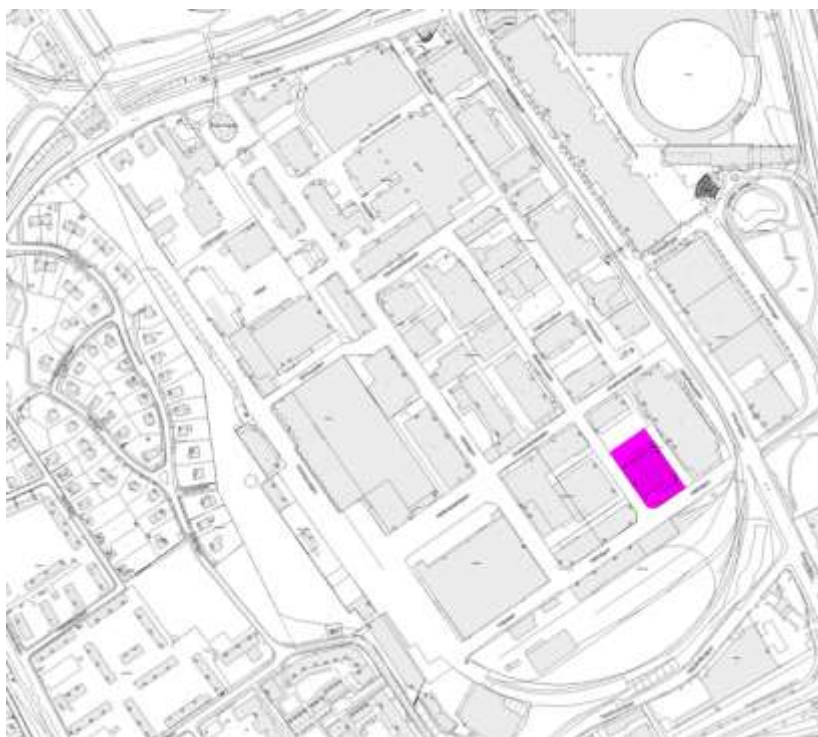
inte tidigare funnits. Dessa tecknade avtal överläts på köparen. Ansvaret för bygglov för dessa bryggor åvilar arrendatorerna.



Köp av Styckmästaren 1, Hallgränd 33 inom Slakthusområdet

Staden äger marken. Tomtarealen är 3 045 kvadratmeter. Tomträttsinnehavare är Fastighets Aktiebolag Styckmästaren. Byggnaden är en industrifastighet

bestående av en kontorsdel i tre plan och en produktionsdel som används för livsmedelsändamål i ett plan. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1961 och tillbyggd under 1985. Den uthyrbara ytan är 3 480 kvadratmeter. Under 2001 moderniserades kontorslokalerna till modern standard. Kontorslokalerna, som är 755 kvadratmeter, har en modern standard och är i gott skick. Produktionslokalerna, som är 1 501 kvadratmeter, är av normal standard och i ett normalgott skick. Resterande yta 1 224 kvadratmeter används som förråd, lager och en mindre restaurang.



Styckmästaren 1, Hallgränd 33

Fastighetsnämnden har i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning funnit att köpet av bolaget Fastighets Aktiebolag Styckmästaren bäst hanteras genom att det köps av ett bolag. Stockholm 2004 Aktiebolag är för närvarande ett vilande bolag som saknar verksamhet. Bolaget Stockholm 2004 Aktiebolag är ett av Stockholms kommun direktägt bolag. Detta bolag är därför lämpligt att använda som köpare. Fastighetsnämnden kommer att sköta bolagets bokföring och förvalta fastigheten.

Ekonomi

Värdering av de fastigheter som staden säljer i Botkyrka har utförts av Svefa AB. Köpeskillingen utgör 38,0 mnkr. Driftnettot före kapitalkostnader är en miljon kronor per år och kontoret får en utebliven vinst på cirka 0,4 mnkr.

Värdering av fastigheten Styckmästaren 1 där Fastighets AB Styckmästaren är tomträttsinnehavare har utförts av CB Richard Ellis AB. Köpeskillingen av aktierna i bolaget utgör 25,8 mnkr. Fastigheten kommer att ge ett underskott på cirka 0,2 mnkr.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där det beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen.

Mina synpunkter

Den nuvarande majoritetens politik på fastighetssidan innebär en aktiv fastighetsförvaltning. Den här föreslagna affären är ett exempel på detta. Jag anser att försäljningen är i linje med stadens strävan om att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas medan fastighetsbeståndet kompletteras med fastigheter som är till gagn för staden. Stadsledningskontoret konstaterar att det ekonomiska utfallet för affären ligger inom ramen för de utförda värderingarna. Försäljningen av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 resulterar i en realisationsvinst för staden om ca 26 mnkr.

Affären möjliggör också den fortsatta utvecklingen av slakthusområdet i Stockholm. Slakthusområdet är ett viktigt och prioriterat företagsområde som är av central betydelse för livsmedelsproduktionen i Stockholm. Slakthusområdet är och förblir ett företagsområde som vi vill utveckla genom att kombinera industrin och dess behov med att öppna delar av området för allmänheten i vad vi kallar Matstaden.

Det vi vill skapa med matstaden är ett showroom för våra livsmedelsproducerande företag i Stockholm och ge möjlighet till våra duktiga gastronomiska experter att visa sina kunskaper. I Slakthusområdet finns ca 250 både stora och små företag som alla arbetar medvetet med kvalitetsfrågorna. Jag tror att konsumenterna blir allt mer medvetna och ställer högre krav på den mat som produceras och konsumeras i Stockholm. Slakthusområdet har alla möjligheter att utmärka sig som ett kluster för högkvalitativ livsmedelsproduktion

och som ett showroom för det som många utanför Sveriges gränser känner till Stockholm som restaurangstad där de duktiga kockarna finns.

Jag föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun till Näslandet Skogsförvaltning AB för 38,0 mnkr samt köp av bolaget Fastighets AB Styckmästaren för en köpeskilling om 25,8 mnkr.

Bilagor

1. Köpekontrakt – ”Näslandet – Skogsskiften”
2. Avtal om överlåtelse av aktiebolag – ”Fastighets Aktiebolag Styckmästaren”

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. därutöver anför följande:

Försäljningen av skogsfastigheten på Näs måste stoppas! De viktiga och skyddsvärda naturvärdena i form av flora och fauna som finns där måste skyddas och bevaras. Som så ofta tidigare när det gäller försäljningar av detta slaget så redovisas inte alla de befintliga kvaliteter som naturfastigheterna har. Den enda förklaringen till försäljning vi får är att fastigheten inte ingår i förvaltningens kärnverksamhet. I detta ärende vill borgarrådet köpa aktier i ett bolag som äger en industribyggnad på tomträtt i ytterkanten av slakthusområdet mot att sälja 500ha värdefull skogsmark med unika naturvärden på Södertörn + 12 mnkr emellan. Som tidigare ser borgarrådet inga påtagliga miljökonsekvenser med denna affär.

Dessa fastigheter på Näshalvön som tillsammans skapar ett sammanhängande skogsområde på ca 800 ha har stora naturvärden med en rik flora och fauna. Bland annat finns häckande fridlysta rovfåglar i området som är beroende av gamla grova träd för att bygga sina bon i. Sådan gammal skog är ovanlig i Stockholms län. Fastigheterna styckas och ombildas och säljs nu ut till privata intressen utom en mindre del som säljs till SYVAB:s vattenreningsverk. Botkyrka kommun har inga planer i sin översiktsplan på att exploatera i detta område.

Stockholms kortjaktklubb som är en förening, som Stockholms stad initierade bildandet av för många år sedan, för jägare som inte äger egen jaktmark förlorar genom dessa försäljningar på Näslandet direkt en fjärdedel av sina jaktmarker. De har under lång tid bedrivit en ansvarsfull och god jaktvård som resulterat i en av stadens bästa

och rikaste jaktområden. Genom nuvarande majoritets syniska politik får nu några få rika privatpersoner möjlighet att göra detta till sitt eget i en storstadsregion där det finns många långt viktigare hänsyn och anspråk på mark i ett långsiktigt perspektiv. Miljöpartiet ställer sig mycket tveksam till denna affär där ett av Stockholms stads större och mest värdefulla naturområden privatiseras.

I detta ärende ingår även köp av en mindre industrifastighet som ligger perifert i slakthusområdet. Vi ställer oss kritiska till att dessa två ärenden sammankopplas i ett ärende på detta sätt. Förvaltningen motiverar köpet med att staden behöver större rådgighet i området inför planerade förändringar med ny arena, Vision matstaden med mera.

Miljöpartiet kan tänka sig försäljning av vissa markegendomar till grannkommuner under förutsättning att man är överens om hur egendomarna på ett långsiktigt hållbart sätt ska kunna behållas och utvecklas. När nu även naturvårdsverket kan bidra med halva kostnaden när kommuner köper naturmark för reservatsbildning så är det ännu mer upprörande att flera av de moderatledda kommunerna backar för så generösa erbjudanden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun till Näslandet Skogsförvaltning AB för 38,0 mnkr samt köp av bolaget Fastighets AB Styckmästaren för en köpeskillning om 25,8 mnkr godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ulla Hamilton

Anette Otteborn

ÄRENDET

Fastighetsnämnden och Sabis Aktiebolag har kommit överens om ett avtalspaket som innebär att staden säljer delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun, totalt cirka 500 ha till ett av Sabis Aktiebolag helägt dotterbolag för 38,0 mnkr. Dessa fastigheter är inte strategiskt viktiga för staden att äga.

Vidare köper staden, genom ett av sina vilande bolag, Stockholm 2004 Aktiebolag, Fastighets Aktiebolag Styckmästaren, ett av Sabis Aktiebolag helägt bolag, som innehar tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1, Hallvägen 33, i Slakthusområdet. Köpeskillingen är 25,8 mnkr. Genom att bli ägare till både mark och byggnad får staden en bättre kontroll inom Slakthusområdet inför kommande projekt inom området.

Avtalen är villkorade med att kommunfullmäktige beslutar i ärendet senast den 30 september 2008. Avtalen är också villkorade med att erforderliga lantmäteriförrättningar för marken i Botkyrka sker. Dessa förrättningar kan dra ut på tiden.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 maj 2008 följande.

1. Fastighetsnämnden för sin del godkänner försäljningen av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1: 65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun till Näslandets Skogsförvaltning AB för 38 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden beslutar att, till de friköpta tomter (samt tomter där avstyckning pågår och där husägarna kommer att få erbjudande om att köpa) tillhörande Näs 2:1, trygga nuvarande tillgång till marken vid vattnet som tomtägarna har arrendeavtal med fastighetskontoret idag. Arrendeavtalen med kontraktsnummer 5004512, 5004514, 5004515, 5003628, 5004516, 5004517, 5004518, 5004519, 5004520, 5004521, 5004522, 5004553 förlängs därmed att gälla till och med 2018-09-30. Arrendeavgiften indexuppräknas varje år i enlighet med indexklausul i arrendeavtalen och arrendeavgiften tillfaller ägaren av marken. Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet. Denna justering förutsätter köparens godkännande.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om godkännande av försäljningen av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun till Näslandets Skogsförvaltning AB för 38 miljoner kronor samt köp av bolaget Fastighets

Aktiebolag Styckmästaren för en köpeskilling 25 800 000 kronor.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2008 har i huvudsak följande lydelse.

I fastighetsnämndens försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska säljas.

Fastighetskontoret och Sabis Aktiebolag har kommit överens om ett avtalspaket som innebär att staden säljer delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun, totalt ca 500 ha till ett av Sabis Aktiebolag helägt dotterbolag för 38 000 000 kronor. Dessa fastigheter är inte strategiskt viktiga för staden att äga.

Vidare köper staden, genom ett av sina vilande bolag, Stockholm 2004 Aktiebolag, Fastighets Aktiebolag Styckmästaren, ett av Sabis Aktiebolag helägt bolag, som innehar tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1, Hallvägen 33, i Slakthusområdet. Köpeskillingen är 25 800 000 kronor. Genom att bli ägare till både mark och byggnad får staden en bättre kontroll inom Slakthusområdet inför planerade projekt som ”Matstaden” och Arenaprojektet.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där det beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 juni 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Försäljningen är i linje med stadens strävan om att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas medan fastighetsbeståndet kompletteras med fastigheter som är till gagn för staden. Stadsledningskontoret konstaterar att det ekonomiska utfallet för affären ligger inom ramen för de utförda värderingarna. Försäljningen av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 resulterar i en realisationsvinst för staden om ca 26 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun till Näslandet Skogsförvaltning AB för 38,0 mnkr samt köp av bolaget Fastighets AB Styckmästaren för en köpeskilling om 25,8 mnkr.