



Handläggare: Åke Wahlqvist
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 275 30
ake.wahlqvist@gfk.stockholm.se

2003 03 25

Dnr 03-785-1041

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markförsäljningar, markinköp och markbyten för naturreservatändamål

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning.
2. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigar kontoret teckna avtal för de markförsäljningar, markinköp och markbyten som redovisas i bilaga 21.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Bilaga 1 och 2. Översiktskartor
Bilaga 3. Skrivelse från landshövding Ulf Adelsson
Bilaga 4. Skrivelse till landshövding Ulf Adelsson
Bilaga 5 och 6. Skrivelser från landshövding Mats Hellström
Bilaga 7. Karta över Hemfosaområdet
Bilaga 8. Karta över Slätmosse-Borgberget
Bilaga 9. Karta över Korpberget-Lindängen
Bilaga 10-11. Arronderingskarta Hemfosaområdet.
Bilaga 12-13. Arronderingskarta Slätmosse-Borgberget
Bilaga 14. Karta Korpberget-Lindängen
Bilaga 15. Sammanställning över samtliga föreslagna markaffärer Hemfosaområdet
Bilaga 16. Sammanställning över samtliga föreslagna markaffärer Slätmosse-Borgberget
Bilaga 17. Sammanställning över samtliga föreslagna markaffärer
Bilaga 18. Exempel på avtalsförslag försäljning inom reservat
Bilaga 19. Exempel på avtalsförslag försäljning utanför reservat
Bilaga 20. Exempel på avtalsförslag markinköp
Bilaga 21. Förteckning över samtliga avtalsförslag

SAMMANFATTNING

Kontoret redogör i utlåtandet för det arbete som pågår inom EU att bygga upp ett nätverk av särskilt skyddsvärda naturområden – Natura 2000. Sverige har genom sitt medlemskap i unionen åtagit sig att delta i detta nätverk, som skall vara färdigutbyggt år 2004. Inom landet har betydande arealer redan formellt avsatts, och flera är föreslagna. Regeringen har uppdragit åt Naturvårdsverket att efter förslag från länsstyrelserna, besluta om avsättning av lämpliga skyddsobjekt, samt under vilka former detta skall ske. Som en följd härav har Naturvårdsverket aktualiserat inrättandet och förvärv av mark för tre naturreservat som berör bl.a stadens markinnehav och som betecknats:

1. Hemfosaskogen
1. Slätmossen-Borgberget
2. Korpberget-Lindängen

Områdenas belägenhet framgår av översiktskartorna. (Bil.1 o.2). De tre tilltänkta reservaten omfattar sammanlagt en total av 334 hektar varav staden förväntas bidra med 95 hektar. Övrig mark ägs av privata markägare. Dessa har i flera skrivelser till länsstyrelsen framhållit att de i stället för ersättning i pengar för reservatsmarken önskar förvärva ersättningsmark. Staden äger stora markområden i närheten av de blivande reservaten. Både nuvarande och den tidigare landshövdingen har i skrivelser, varav kopior bilägges ärendet, vädjat till staden om att tillhandahålla sådan mark. Gatu- och fastighetsnämndens föregående ordförande har ställt sig positiv till detta. Mot den bakgrunden har förslag till ett antal markförsäljningar och markinköp utarbetats – för stadens del sammanlagt nitton avtalsförslag. Nettoeffekten av dessa är för staden en försäljning av drygt 280 hektar skogsmark till ett värde av nästan 8,5 miljoner kronor. Samtliga affärer skall ske med Naturvårdsverket som motpart. Marken inom reservaten behålls av Naturvårdsverket. Övrig mark skall av verket omedelbart överlåtas på oförändrade villkor till den slutlige ägaren, d v s antingen till någon av privatpersonerna eller staden. Arronderingen av stadens markinnehav inom de berörda områdena förbättras väsentligt, vilket framgår av kartbilagorna 10-13.

För de tilltänkta markförsäljningarna och markinköpen har förslag till avtal upprättats. Värderingarna har skett av opartisk värderingsman och är godkända av Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Avtalen innehåller för staden sedvanliga villkor och utformning. I avtalen tas hänsyn till befintliga avtalsenliga rättigheter för arrendatorer och nyttjanderättshavare. Naturvårdsverket har för huvuddelen av avtalen endast rollen som mellanhand. Det förutsätter alltså för verkets del att både inköps- och ett försäljningsavtal tecknas. Detta har ej kunnat ske innan Gatu- och fastighetsnämndens godkännande har erhållits, varför samtliga avtal endast är muntligt förankrade hos parterna. Kontoret bedömer dock att de föreslagna affärerna i allt väsentligt är genomförbara till i avtalen redovisade villkor.

Som ovan nämnts är avtalen av standardtyp. Kontoret har därför bedömt det vara tillfyllest att endast bilägga ett exemplar av vardera typ, dvs ett för markförsäljningar *inom* de tilltänkta reservaten, ett för markförsäljningar av ersättningsmark *utanför* reservaten samt ett markinköpsavtal. Det materiella innehållet av samtliga avtal framgår av sammanställningen i bilaga 21.

Kontoret anhåller i tjänsteutlåtandet om bemyndigande att teckna avtal om markförsäljningar, markinköp och markbyten i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av ärendet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Natura 2000

Medlemsländerna inom Europeiska Unionen, EU, bygger för närvarande upp ett nätverk av värdefulla naturområden som är av särskilt intresse och skyddsvärda ur EU-perspektiv. Nätverket kallas Natura 2000. Syftet är att värna om vissa naturtyper och arter och deras livsmiljöer, som skall bevaras för framtiden. Sverige måste, liksom övriga medlemsländer, se till att nödvändiga bevarandeåtgärder vidtas i områdena, så att de naturtyper och arter, som finns i områdena, upprätthålls i "gynnsam bevarandestatus". Detta innebär kortfattat att områdena skyddas och sköts så att naturvärdena bevaras och helst förstärks.

Skapandet av Natura 2000 är en av EU:s viktigaste åtgärder för att bevara biologisk mångfald. Det är unionens bidrag till förverkligandet av intentionerna i bl.a Bernkonventionen och konventionen om biologisk mångfald. Nätverket skall vara färdigutbyggt år 2004. Då kommer många tusen värdefulla naturområden inom EU att ingå.

Sveriges bidrag till Natura 2000.

I och med medlemskapet i EU har Sverige åtagit sig att avsätta områden med vissa naturtyper, som bör bevaras och ingå i det europeiska nätverket Natura 2000.

Regeringen har hittills föreslagit sammanlagt 3 420 områden till nätverket enligt habitatdirektivet, samt anmält 436 områden enligt fågeldirektivet. Genom regeringens olika beslut från december 1995 och fram till idag bidrar Sverige med en nettoareal på ca 6 miljoner hektar till Natura 2000. I Stockholms län finns 228 Natura 2000-områden utpekade och godkända av regeringen.

Via bemyndiganden från riksdag och regering har uppdragits åt Naturvårdsverket att, efter förslag från länsstyrelserna, besluta om avsättning av lämpliga skyddsobjekt, samt under vilka former detta skall ske.

Stadens bidrag till Natura 2000.

Inom stadens lantegendomar finns således ett tiotal områden, som föreslagits ingå i Natura 2000. Ett par av dessa, Angarnssjöängen och Tyresta, åtnjuter redan erforderligt reservatsskydd. För ett område, det så kallade "Nackareservatet", pågår reservatsbildning och utarbetande av skötselplan. Tre ytterligare områden är formellt aktualiserade som naturreservat av länsstyrelsen i skrivelser 00 11 22, 00 11 28 samt 01 02 20. Detta tjänsteutlåtande avser dessa tre områden.

De föreslagna naturreservatsområdena benämns i fortsättningen:

1. Hemfosaskogen
3. Slätmossen-Borgberget
4. Korpberget-Lindängen

Områdenas belägenhet framgår av bilagda översiktskartor (Bil. 1 och 2).

Bilaga 1 avser Hemfosaskogen och Slätmossen-Borgberget.

Bilaga 2 avser Korpberget-Lindängen.

Områdenas beskaffenhet och motiv för reservatsbildning

Hemfosaskogen

I sin skrivelse till berörda markägare 00 11 20 beskriver länsstyrelsen områdets karaktär på följande sätt:

”Nordväst om Hemfosa, norr och nordväst om Transjön –Tranmossen mot Engården finns ett stort och intressant barrskogsområde med flera nyckelbiotoper. Skogsområdet ingår i ett stort sammanhängande barrskogsområde som ligger i Nynäshamns och Haninge kommuner. Topografi och varierande intensitet i skogsbruket i området är några förklaringar till områdets värden.

Den typiska södertörnstopografin innebär att det är stor variation i skogs- och vegetationstyper i området. Det finns hållmarkstallskog, blockrika branta partier med blandskog med inslag av lövträd, även enstaka ädellövträd, frisk till fuktig mark med viss källpåverkan och fuktig till blöt mark med sumpskogar.”

Man konstaterar också att föreskrifter som blir aktuella vid reservatsbildande är bland annat förbud mot avverkning av skog, och åtgärder såsom dikning, samt förbud mot att uppföra byggnad, mast eller annan anläggning i reservatsområdet.

Slätmossen-Borgberget

Ur beskrivning över Slätmossen kan saxas:

”Slätmossen är regionens största mossekomplex. Våtmarken har en ovanlig utformning då den består av ett tiotal svagt välvda mossar som skiljs åt av laggkärr. Mossekomplexets värden ligger i att det är säreget, orört och stort. Slätmossen ligger i ett större oexploaterat skogs- och våtmarksområde med rik förekomst av mycket värdefulla naturskogar och våtmarker av olika slag. Området hyser en rik och representativ flora och fauna med stort inslag av rödlistade arter.”

För den ingående delen, Borgberget, har länsstyrelsen bland annat anfört:

”Det är mångformiga och varierande skogar som ingår i området, alltifrån skog på bergimpediment och branter och skog på och i anslutning till kärret samt olikåldrig skog på frisk till fuktig mark. I området finns bitvis rikligt med död ved i olika stadier av förmultning. Sammantaget är det ett skogs- och myrområde med intressanta artfynd och olikåldriga och mångformiga skogar som har höga naturvärden och därigenom angelägna att bevara i ett reservat.”

Av översiktskartan, bil.1, framgår att Hemfosaskogen och Slätmossen-Borgberget ligger i varandras närhet.

Korpberget- Lindängen

I närheten av Mälaren och inom Salems och Södertälje kommuner ligger Korpberget-Lindängen. Det föreslagna reservatsområdet är en utvidgning av befintligt reservat och sträcker sig västerut från Korpberget mot Lindängen och vidare västerut mot Högantorp. Det har en annan karaktär än de två ovan beskrivna områdena. Länsstyrelsen framhåller följande:

”Det är lövskog i sydvända branter med gynnsamt mikroklimat som i en kombination med en kalkrik jordmån har skapat förutsättningar för en av Södermanlands och Stockholmstraktens förnämsta och artrikaste växtlokaler. Området utgör vidare livsmiljö för en rad krävande och sällsynta lavar och insekter.”

Former för tilltänkt reservatsbildning

De tilltänkta nya reservatsområdena berör ett antal olika fastighetsägare varav staden är en. De övriga utgörs av privatpersoner. Av den totala reservatsarealen på c:a 334 hektar utgör stadens andel c:a 95 hektar, eller ungefär 28 %.

Länsstyrelsen har i skrivelser till berörda markägare meddelat, att reservatsbildning innebär rätt till ersättning för intrång i pågående markanvändning. Ersättningens storlek fastställs i förhandling. Till grund för denna ligger en opartisk värdering.

Länsstyrelsen kan också, som alternativ till att betala intrångsersättning, välja att köpa in den aktuella marken, och har till staden framfört sitt intresse för detta. Denna form, som alltså innebär att staten blir ägare av all mark inom reservaten, har blivit den linje som det arbetats vidare på och som erbjudits även övriga markägare. Detta är också den policy som Naturvårdsverket föredrar att arbeta med.

Önskemål om ersättningsmark

Privata skogsägare har i gemensam skrivelse till länsstyrelsen framfört sin oro över att bli av med mark för reservatsbildningen. De har förklarat sig vara mer intresserade av ersättningsmark än av ersättning i pengar. Dåvarande landshövdingen, Ulf Adelson, har med anledning härav i skrivelse till borgarrådet Sten Nordin 2001 03 05 (Bil. 3) vidarebefordrat dessa synpunkter. Han noterar också att Stockholms ägor gränsar till flera av de markägare med vilka förhandlingar förs. Frågan ställs om staden kan medverka till de markbyten som kan bli aktuella, dvs sälja sådan mark utanför reservaten, som av Naturvårdsverket sedan kan användas som köpelikvid för reservatsmark som förvärfvas från enskilda.

Borgarrådet Sten Nordin har i svarsskrivelse 2001 03 29 (Bil.4) förklarat sig positiv till detta efter affärsmässiga principer, samt meddelat att det praktiska arbetet kommer att påbörjas.

Dialogen mellan berörda fastighetsägare och länsstyrelsen har fortgått, vilket framgår av bilagda kopior (Bil. 5 och 6) av skrivelser den 12 februari i år från nuvarande landshövdingen, Mats Hellström, dels till representant för de privata markägarna, Jan Larsson, dels till borgarrådet Roger Mogert. I skrivelsen till borgarrådet framhåller landshövdingen starkt behovet av ersättningsmark.

Värdering samt försäljnings- och inköpsprinciper.

Mot bakgrund av ovan nämnda principiella viljeinriktning från stadens sida har arbetet med reservatsbildning av de tre områdena gått vidare. Länsstyrelsen har engagerat opartisk konsult för beskrivning och värdering av de olika fastigheterna och fastighetsdelarna inom de tilltänkta reservaten. I samråd med kontoret har förslag på lämpliga ersättningsmarker tagits fram. Vägledande vid valet av dessa har varit, dels att de skall utgöra arronderingsmässigt lämpliga komplement till de markägare som önskar ersättningsmarker, dels att de även ur stadens synpunkt skall bidra till en förbättrad arrondering. Av arronderingsskäl föreslås också att staden förvärvar vissa lämpligt belägna markområden

Principen har också varit att de av staden avträdde ersättningsmarkerna värdemässigt i grova drag skall motsvara värdet av de markområden, som respektive privat markägare avstår ifrån.

Enhetliga principer vid värderingarna har givetvis tillämpats. Kontoret har tagit del av värderingarna, som också godkänts av Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2003 02 10.

Försäljningarna är tekniskt upplagda på ett sådant sätt, att Naturvårdsverket i separata kontrakt köper stadens mark inom reservaten men även den mark som erfordras som ersättningsmark utanför reservatsgränserna. Denna senare ersättningsmark säljs därefter av Naturvårdsverket direkt till respektive blivande markägare på samma villkor till vilka den förvärvats. På samma sätt utgör Naturvårdsverket mellanhand mellan den private säljaren och staden för de marker som staden skall förvärva.

Förslag till områden

På bilagda kartor (Bil. 7, 8 och 9) har kontoret sökt åskådliggöra de tilltänkta markaffärerna och de arronderingsmässiga konsekvenserna för stadens markinnehav. Ännu tydligare framgår arronderingsförändringarna om man för Hemfosareservatet jämför kartorna före och efter tilltänkta affärer (Bil. 10 och 11). Motsvarande jämförelse kan göras för reservatet Slätmossen-Borgberget genom att jämföra kartorna (Bil. 12 och 13). Det tredje reservatsområdet "Korpberget-Lindängen", som utgör en ren försäljning och alltså ej innebär försäljning av ersättningsmark mm, redovisas på särskild karta (Bil.14)

En fullständig siffersammanställning av de olika markaffärerna för Hemfosaområdet redovisas i bilaga 15, och för Slätmossen- Borgberget i bilaga 16.

En utdrag av siffersammanställningen, som enbart visar de affärer som berör staden, redovisas i bilaga 17.

Av denna framgår att staden säljer mark **inom** de blivande reservaten med en areal av c:a 95 hektar och som ersättningsmark **utanför** reservaten säljs drygt 230 hektar. Samtidigt erhåller staden c:a 44 hektar. Stadens nettoförsäljning blir alltså drygt 280 hektar och nettointäkterna uppgår till 8 446 000 kronor.

Naturvårdsverket är gentemot staden motpart i samtliga köp och försäljningar men skall slutgiltigt behålla endast de marker som hamnar inom de blivande reservaten. I övriga köp och försäljningar utgör Naturvårdsverket endast mellan-

S

hand. Det totala "affärspaketet" för stadens del består av sammanlagt 19 separata avtal, varav 3 avser försäljningar inom reservaten, 10 försäljningar avser mark utanför reservaten och 5 avser markinköp. Dessutom ingår i förslaget ett smärre markbyte utan mellanlikvid där en i stadens markinnehav insprängd liten åker, c:a ett hektar, byts mot en ur stadens synpunkt bättre belägen ungefär lika stor åker. Denna affär sker direkt mellan privatperson och staden, men Naturvårdsverket svarar för lantmäterikostnaderna. Den ingår ej som en förutsättning för den direkta reservatsbildningen, men är enligt kontorets uppfattning praktisk att genomföra samtidigt, eftersom motparten utgörs av en av de privata fastighetsägare som är involverade i reservatsbildningen.

Avtalen

Avtalen är enhetligt utformade i huvudsak enligt kontorets sedvanligt tillämpade normer. Kontoret väljer därför att redogöra för dem i grupp. Därför bifogas till tjänsteutlåtandet endast tre fullständiga exempel på avtal, varav ett (Bil.18), avser försäljning *inom* ett blivande reservat, ett (Bil.19) avser försäljning *utom* blivande reservat och ett (Bil. 20) avser *markinköp*.

En fullständig förteckning över samtliga avtal redovisas i bilaga nr 21.

Som tidigare påpekats har värderingen skett på enhetligt sätt av opartisk expertis och den är godkänd av Gatu- och fastighetskontorets expertråd. Samtliga affärer sker med kontant betalning på tillträdesdagen. Naturvårdsverket står i samtliga fall som motpart, alltså även i de fall där den förvärvade marken omedelbart skall säljas vidare som ersättningsmark till olika privatpersoner eller förvärvas av staden. Naturvårdsverket svarar i samtliga fall för avstycknings- och fastighetsbildningskostnaderna. Eftersom det för flertalet av avtalen är tre parter inblandade (en säljare, en köpare och däremellan som mellanhand Naturvårdsverket) har i detta skede inga bindande skriftliga avtal kunnat tecknas. Detta kan ej ske förrän Naturvårdsverket förvissat sig om att kunna förvärva mark, som därefter omedelbart skall överföras till den slutlige ägaren. I syfte att klarlägga förutsättningarna för detta har parallella förhandlingar, baserade på de avtalsförslag som redovisas i detta tjänsteutlåtande, förts med övriga inblandade markägare. Kontorets bedömning är att affärsuppgörelser i huvudsaklig överensstämmelse med dessa avtalsförslag är genomförbara.

Kontorets synpunkter och förslag

Som tidigare nämnts syftar de föreslagna försäljningarna till att tillskapa naturreservat för skydd av skyddsvärda naturtyper i enlighet med tankegångarna i Natura 2000. Kontoret anser att de föreslagna områdena är av den karaktären att de mycket väl svarar mot de kriterier, som kan ställas på dylika reservatsmarker. De restriktioner och inskränkningar i normalt brukande, som torde bli följden av framtida skötsel föreskrifter, är så omfattande att det är rimligt att staten blir ägare till markerna. Stadens föreslagna markförsäljningar av mark till reservaten uppgår endast till ca 95 hektar – av totala reservatsarealen som uppgår till 334 hektar. Privata markägare svarar alltså för huvudparten eller 240 hektar. Som ersättningsmark härför bidrar staden enligt tjänsteutlåtandets förslag med försäljning av 232 hektar.

S

För stadens del innebär föreslagna affärer, som tidigare påpekats, en förbättrad arrondering av markinnehavet. Speciellt Slätmosse - Borgberget utgör för närvarande ett splittrat och mindre väl arronderat innehav. Med hänsyn till detta samt villkoren och förutsättningarna i övrigt föreslår kontoret att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen samt bemyndigar kontoret fullfölja föreslagna markaffärer och underteckna avtal i huvudsaklig överensstämmelse med redovisade förslag.

SLUT