



Kontaktperson
Ann Sundin
Avdelning Fastighet
Telefon: 08-508 261 63
Mobil: 070-472 61 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-03-20

Försäljning av del av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 i Vallentuna kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna avtal om försäljning av del av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 i Vallentuna kommun (torpet Björkhagen mm).
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna att arrendeavtal för ett mindre markområde i anslutning till ovan nämnda försäljningsobjekt upprättas för en tid av 25 år.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

FSN gav 2006-02-09 kontoret förnyat uppdrag att ”att snarast återuppta förhandlingarna om försäljning av mark och avtal med nuvarande arrendatorn Erik Dahlborg i enlighet med kontorets förslag till nämnden den 22 september 2005”.

I detta tjänsteutlåtande redovisas resultatet av de återupptagna förhandlingarna med en förnyad beskrivning av aktuell försäljning. Efter mindre justeringar har ett nytt köpekontrakt med sedvanliga villkor upprättats och godkänts av Erik Dahlborg. Enligt detta säljer staden ca 32 000 kvm av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 med befintliga byggnader och anläggningar. Köpeskillingen uppgår till 920 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till den värdering som godkändes av expertrådet 2005-09-14. Bokfört värde uppgår till 129 220 kronor. Kontoret föreslår att försäljningen godkänns samt att arrendeavtal för ett mindre markområde (ca 1 ha) får upprättas för en tid av 25 år.

Bilaga 1: Tidigare tjänsteutlåtande med beslut (FSN 2006-02-09)

Bilaga 2: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 3: Karta över fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4, skala 1:10 000

Bilaga 4: Köpekontrakt

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vid fastighets- och saluhallsnämndens sammanträde den 22 september 2005 behandlades första gången ett tjänsteutlåtande rubricerat "Försäljning av del av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 i Vallentuna kommun". Kontoret redovisade där det köpekontrakt som upprättats på uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden. Enligt uppdraget skulle försök göras att träffa överenskommelse med arrendatorn vid Lappdals gård om försäljning av ett ca 5 ha stort markområde i anslutning till torpet Björkhagen. Kontorets förslag avslogs, varför köpekontraktet förföll.

Vid fastighets- och saluhallsnämndens sammanträde den 8 december 2005 anmäldes en skrivelse från Martin Michel (mp) angående bevarande av kulturlandskap vid Angarns-sjöängen i Vallentuna kommun. Skrivelsen överlämnades till fastighets- och saluhalls-kontoret för beredning. De frågor som nämndes i skrivelsen rörde ovan nämnda ärende och hade tidigare behandlats av såväl gatu- och fastighetsnämnden som fastighets- och saluhallsnämnden.

Som svar på skrivelsen redogjorde kontoret i sitt tjänsteutlåtande för tidigare fattade beslut i samma ärende. Detta tjänsteutlåtande (bilägges) behandlades vid fastighets- och saluhalls-nämndens sammanträde den 9 februari 2006. Kontoret fick då förnyat uppdrag "att snarast återuppta förhandlingarna om försäljning av mark och avtal med nuvarande arrendatorn Erik Dahlborg i enlighet med kontorets förslag till nämnden den 22 september 2005".

Nedan redovisas resultatet av de återupptagna förhandlingarna med en förnyad beskrivning av aktuell försäljning. Ett nytt köpekontrakt har upprättats – några mindre justeringar är gjorda jämfört med tidigare köpekontrakt (nya kontraktsnummer, förtydligande av servitutsväg, datum för FSN:s godkännande samt nya namnunderskrifter).

Aktuellt försäljningsobjekt på fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4

Det för försäljning aktuella markområdet, ca 32 000 kvm, utgörs huvudsakligen av ängs- och betesmark. En mindre del utgörs av relativt gles skogsmark. Köparen arrenderar sedan lång tid större delen av marken för fårbeta. I försäljningen ingår även torpet Björkhagen med tillhörande tomtmark samt byggrätt för en mindre bostadsbyggnad och ett fårstall - förhandsbesked om byggrätt har enligt uppgift utlovats av Vallentuna kommun.



Utsikt över del av betesmarken



Torpet Björkhagen

Torpet Björkhagen, som länge varit uthyrt som fritidsbostad till annan privatperson, består av ett bostadshus i ett plan utan källare, ett litet uthus (9 kvm) och TC. Bostadshuset, som byggdes omkring år 1900, innehåller ett rum och kök. Bruksarean uppgår till ca 30 kvm. El och VA saknas. Underhållet är normalt.

Taxeringsvärdet för torpet (AFT-03) och det aktuella markområdet (AFT-98) beräknas totalt uppgå till ca 200 500 kronor. Bokfört värde uppgår till ca 129 220 kronor.

Planförhållanden

Området omfattas ej av detaljplan och ligger enligt översiktsplanen inom ett område där ny bebyggelse eventuellt kan uppföras som smärre komplettering.

Kontorets synpunkter och förslag

Enligt kontorets försäljningspolicy gäller att ”pågående försäljningar skall fullföljas”. Varje försäljning innebär dock att de ekonomiska förutsättningarna för en eventuell egendomsstiftelse förändras.

Kontorets ursprungliga uppdrag att med arrendatorn vid Lappdals gård förhandla om försäljning av ca 5 ha mark har reviderats. Lantmäterimyndigheten har endast medgivit avstyckning av ca 32 000 kvm mark. Möjlighet finns dock för staden att upplåta ett mindre markområde (ca 1 ha) med långfristigt arrende för fårbeta – 25 år med möjlighet till förlängning. Detta möjliggör för arrendatorn att ändå planera för investeringar och avskrivningar i verksamheten.

Som ovan nämnts har, efter mindre justeringar, ett nytt köpekontrakt med sedvanliga villkor upprättats med Erik Dahlborg. Enligt detta säljer staden ca 32 000 kvm av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 i Vallentuna kommun med befintliga byggnader och anläggningar. Köparen övertar på tillträdesdagen befintligt hyreskontrakt för torpet Björkhagen samt avslutar sitt eget hyreskontraktet för torpet Nybygget. Köpeskillingen uppgår till 920 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till den värdering som godkändes av markkontorets expertråd för fastighetsfrågor 2005-09-14.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna ovan nämnda avtal om försäljning. Kontoret föreslår vidare att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna att arrendeavtal för ett mindre markområde (ca 1 ha) i anslutning till försäljningsobjektet upprättas för en tid av 25 år.

SLUT