



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

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-11-30

Försäljning av sommargårdar. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för försäljning av sommargårdar.

Sten Wetterblad

SAMMANFATTNING

I detta utlåtande föreslår kontoret att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för försäljning av de 17 sommargårdar, som nämnden har i sin ägo. Olika kyrkliga församlingar har skänkt gårdarna till staden för att användas för kolloverksamhet eller liknande verksamhet för Stockholms barn.

Kontorets förslag till inriktning överensstämmer med den försäljningspolicy, som godkändes av fastighets- och saluhallsnämnden den 9 november 2006 och innebär att:

- Sommargårdar som saknar aktörer för 2007 (9 st) skall säljas på öppna marknaden.
- Sommargårdar med aktörer för 2007 (8 st - varav 4 med kolloverksamhet och 4 med LSS-verksamhet) skall värderas och därefter erbjudas aktören resp. Micasa att köpa till fast pris. Efter 2 månaders betänketid återgår erbjudandet och försäljning sker på öppna marknaden.

Försäljningarna måste dock föregås av utredningar, såsom tolkning av intentionerna i gåvobreven, fastighetsbestämningar p g a oklara ägarförhållanden, exploaterings- och avstyckningsmöjligheter mm.

Efter avslutad försäljningsprocedur avser kontoret att på sedvanligt sätt återkomma till fastighets- och saluhallsnämnden med konkret förslag till försäljning i enlighet med delegationsordningen.

Bilaga 1-17: Kartor över stadens sommargårdsfastigheter

Bilaga 18: Bilder

UTLÅTANDE

Historik

Stockholms stads sommargårdar/barnkolonier startade sin verksamhet i början av 1880-talet. De kyrkliga församlingarna i Stockholm fick då i uppdrag att starta sommargårdsföreningar (f d skollovskoloniföreningar) och också ansvara för koloniverksamheten. 1963 överfördes ansvaret till Stockholm stad - Centralföreningen för sommarvistelse för barn (CFSB) bildades och blev en länk mellan staden och församlingarnas sommargårdsföreningar, bl a beträffande medelstilldelning.

Koloniverksamheten kommunaliserades 1977. Stockholms kommun genom dess socialnämnd blev lagfaren ägare till sommargårdarna genom gåvobrev. Lagfartshandlingen blev dock inte klar förrän i mitten av 1980-talet. Avvecklingen av CFSB blev klar i slutet av 1980-talet.

Mellan åren 1977 och 1998 drevs koloniverksamheten av socialnämnden och därefter, under 1999, av idrottsnämnden. Ägar- och förvaltningsansvaret (drift, underhåll, inventarier, tillsynsmän och fastighetsadministration mm) åvilade under denna tid i tur och ordning socialnämnden, idrottsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden.

Fr o m år 2000 övertog stadsdelsnämnderna huvudmannskapet för verksamheten tillsammans med uppdraget att handla upp utförare/aktörer av koloniverksamhet på marknaden. Ägar- och förvaltningsansvaret för stadens sommargårdar har sedan dess åvilat först gatu- och fastighetsnämnden och därefter fastighets- och saluhallsnämnden.

Finansiering

Finansiering av verksamheten skedde från början huvudsakligen genom välgörenhetsinsatser. Sedan tidigt 1900-tal har privatpersoner donerat medel och egendom till koloniverksamheten. Donationerna är redovisade i testamentshandlingar och gåvobrev. I slutet av 1980-talet fanns ett 40-tal fonder, varav flertalet numera har sammanslagits i Föreningen för skollovskoloniers fond, som förvaltas av stadens internbank.

Ändamålsbestämmelserna reglerar hur medlen kan nyttjas. Intäkterna från försäljning av sommargårdar tillförs donationsfonderna. Dessa genererar avkastning, som i sin tur kommer barnverksamhet till godo via stadsdelsnämnderna.

Tidigare beslut om sommargårdar

År 2002 fattade Kommunfullmäktige beslut om ”Principer vid försäljning av sommargårdar inklusive redovisning till donationsfonderna”. I ärendet beslutades bl a att reavinster vid försäljning av sommargårdar skulle tillföras Föreningen för skollovskoloniers fond inom stadsledningskontoret, internbanken.

År 2003 godkände gatu- och fastighetsnämnden två ärenden rörande prioriteringsordning vid försäljning av sommargårdar, inventering av erforderligt upprustningsbehov samt upplåtelse av sommargårdar till Stiftelsen Barnens Dag.

Under år 2005 godkände fastighets- och saluhallsnämnden två ärenden rörande sommargårdar och kolloverksamhet. I ärendena redovisades bl a gruppering av befintliga sommargårdar med förslag till försäljning av de tomställda, ej ändamålsenliga gårdarna.

Nulägesbeskrivning

År 2000 ägde och förvaltade staden 29 sommargårdar. I enlighet med ovan redovisade beslut har därefter 12 gårdar sålts alternativt återlämnats till donatorerna. Fastighets- och saluhallsnämnden har idag 17 sommargårdar i sin ägo. Under 2006 har åtta av dessa gårdar varit uthyrda – fyra till socialtjänstförvaltningen för s k LSS-verksamhet (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), tre till privata aktörer samt en gård till Värmdö kommun. Nio gårdar har saknat aktörer.

Stadens sommargårdar är dimensionerade, planlagda och utrustade för traditionell barnkoloniverksamhet. Skick och standard varierar kraftigt. Ungefär hälften av gårdarna har låg standard och kort årlig nyttjandetid (15/4 – 15/10).

Kontorets synpunkter och förslag

I enlighet med tidigare fattade beslut och gällande försäljningspolicy, baserad på intentionerna i gåvobreven från de kyrkliga församlingarna, har tomställda sommargårdar avyttrats. Det har i första hand varit gårdar som bedömts vara av låg nytta för staden och inte längre ändamålsenliga – låg standard och kort årlig nyttjandetid.

Mot bakgrund av att sommargårdsverksamheten från och med år 2000 inte längre bedrivs i egen regi delar kontoret den tidigare gjorda bedömningen att återstående sommargårdar bör avyttras samt att inflytande medel (försäljningsnettot) bör tillföras donationsfonderna. Härigenom kan den årliga avkastningen komma att disponeras av stadsdelsnämnderna för utökad antal barn på sommargårdsvistelse.

Det framtida behovet av sommargårdar (för såväl kollo som LSS-verksamhet) är mycket svårt att bedöma. Behovet för år 2007 ser ungefär ut som för innevarande år medan det för påföljande år är mycket osäkert.

Enligt den försäljningspolicy, som godkändes av fastighets- och saluhallsnämnden den 9 november 2006, skall försäljningarna i största möjliga mån ske till marknadspris genom anbudsförfarande. I vissa fall kan dock försäljning ske utan anbudsförfarande genom direktförsäljning.

Mot bakgrund av detta föreslår kontoret att de återstående sommargårdarna skall säljas och att följande inriktning därvid skall gälla (en kort beskrivning av respektive sommargård lämnas här tillsammans med förslag till översiktliga åtgärder och tidplan):

Sommargårdar som saknar aktörer för 2007 (9 st)

skall säljas via mäklare på öppna marknaden. Undantag utgörs av sommargården Danebo enligt nedan.

1. Sommargården Byle på fastigheten Byle 2:49 i Finspångs kommun har en areal, som uppgår till 2,3 ha. Enligt gåvobrevet föreligger villkor vid avyttring. Detta måste utredas - försäljning på öppna marknaden beräknas ändå kunna ske under 2007 (Bilaga 1).
2. Sommargården Danebo på fastigheterna Nolvik 2:2 och 3:2 i Österåkers kommun har en areal, som uppgår till 11,65 ha. Gården har saknat aktörer för 2006, varför mäklare har anlitats och värdering har gjorts. Enligt gåvobrevet föreligger villkor vid avyttring, vilket först måste utredas. Österåkers kommun har under tiden begärt att få köpa gården före anbudsörfarandet. Kontoret föreslår en direktförsäljning till fast pris och med en betänketid av 2 månader. Detta beräknas kunna ske under början av 2007. Om direktförsäljning inte blir av anser kontoret att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Även oklara ägarförhållanden p g a landhöjning måste då utredas. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 2).
3. Sommargården Gillbergsvik på fastigheterna Tureholm 2:20 och 2:61 i Trosa kommun har en landareal, som uppgår till 29,1 ha. Gården har saknat aktörer för 2006, varför mäklare har anlitats. Med tanke på fastighetens storlek och läge anser kontoret att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Försäljning på öppna marknaden beräknas därför kunna ske under 2008 (Bilaga 3).
4. Sommargården Rörvik på fastigheten Rörvik 4:16 i Norrtälje kommun har en areal, som uppgår till 1,13 ha. Gården har saknat aktörer för 2006, varför mäklare har anlitats. Enligt gåvobrevet föreligger villkor vid avyttring, vilket måste utredas. Före försäljning måste även utredningar om oklara ägarförhållanden p g a landhöjning samt övriga erforderliga lantmäteriförrättningar mm göras - försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 4).
5. Sommargården Sofia på fastigheten Håtö 1:8 (Djurlingsö) i Norrtälje kommun har en areal, som uppgår till 4,3 ha. Gården har saknat aktörer för 2006, varför mäklare har anlitats. Före försäljning måste utredningar om oklara ägarförhållanden p g a landhöjning samt övriga lantmäteriförrättningar, inkl avstyckningar mm göras - försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2008 (Bilaga 5).
6. Sommargården Vettra på fastigheterna Skyrsta 1:12 och 3:11 i Askersunds kommun har en areal, som uppgår till 20 ha. Med tanke på fastighetens storlek och läge anser kontoret att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning – grannfastigheten har detaljplanelagts. Försäljning på öppna marknaden beräknas därför kunna ske under 2008 (Bilaga 6).
7. Sommargården Vänsö ligger på en del av fastigheten Vänsö 1:8 i Söderköpings kommun. På resten av fastigheten, vars totala areal uppgår till 28,3 ha, ligger den uthyrda sommargården Synsholmen, som beskrivs nedan. Före försäljning av Vänsö måste erforderliga avstyckningar mm göras – lantmäteriförrättning pågår. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 7).
8. Sommargården Östernäs på fastigheten Rådmansö-Östernäs 1:10 i Norrtälje kommun har en areal som uppgår till 1,1 ha. Gården har saknat aktörer för 2006, varför mäklare har anlitats. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 8).
9. Sommargården Rosliden på fastigheten Rosliden 5:1 i Norrtälje kommun har en landareal, som uppgår till 4,4 ha. Med tanke på fastighetens storlek och framför allt läge anser kontoret att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 9).

Sommargårdar med aktörer för 2007 (4 st)

skall värderas av ett eller två oberoende värderingsinstitut och därefter erbjudas aktören att köpa till fast pris. Efter en viss bestämd betänketid (2 månader) återgår erbjudandet och mäklare anlitas för försäljning på öppna marknaden.

1. Sommargården Börjesvik på fastigheterna Djurö 4:65 och 4:238 i Värmdö kommun har en landareal som uppgår till 2,6 ha. Gården såldes på öppna marknaden under 2004 för en köpeskilling om 7,35 mnkr. Köpekontraktet godkändes inte av fastighets- och saluhallsnämnden – i stället beslutades om uthyrning till Värmdö kommun. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 307 000 kronor. Direktförsäljning till Värmdö kommun beräknas kunna ske under 2007. Om direktförsäljning inte blir av anser kontoret att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 10).
2. Sommargården Djuprämnen på fastigheten Rämnen 1:144 i Filipstads kommun har en areal som uppgår till 4,12 ha. Gården är uthyrd till Vildmarksäventyr AB. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 343 000 kronor. Direktförsäljning beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 11).
3. Sommargården Sunda på fastigheten Sunda 1:33 i Norrtälje kommun har en landareal, som uppgår till 8 ha. Gården är uthyrd till SportCamp AB. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 589 000 kronor. Direktförsäljning beräknas kunna ske under 2007. Om direktförsäljning inte blir av anser kontoret, med tanke på fastighetens storlek och läge, att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2008 (Bilaga 12).
4. Sommargården Synsholmen ligger på en del av fastigheten Vänsö 1:8 i Söderköpings kommun. På resten av fastigheten, vars totala areal uppgår till 28,3 ha, ligger sommargården Vänsö, som har beskrivits ovan. Synsholmens sommargård är uthyrd till Synsholmens kolloförening. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 215 000 kronor. Före försäljning av Synsholmen måste erforderliga avstyckningar mm göras – lantmåteriförrättning pågår. Direktförsäljning beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 13).

Sommargårdar med LSS-verksamhet under 2007 (4 st)

skall värderas av ett eller två oberoende värderingsinstitut och därefter erbjudas Micasa att köpa till fast pris. Efter en viss bestämd betänketid (2 månader) återgår erbjudandet och mäklare anlitas för försäljning på öppna marknaden.

1. Sommargården Storholmen på fastigheterna Storholmen 1:6 och 1:7 i Norrtälje kommun har en areal som uppgår till 4,6 ha. Gården är uthyrd till socialtjänstnämnden för LSS-verksamhet. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 483 000 kronor. Direktförsäljning till Micasa beräknas kunna ske under 2007. Om direktförsäljning inte blir av anser kontoret att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Även oklara ägarförhållanden p g a landhöjning måste då utredas. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2008 (Bilaga 14).
2. Sommargården Ekbacken på fastigheterna Ådö 1:10, 1:13, 1:14 och 2:1 i Upplands-Bro kommun har en total areal som uppgår till 9,56 ha. Gården är uthyrd till socialtjänstnämnden för LSS-verksamhet. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 412 000 kronor. Direktförsäljning till Micasa beräknas kunna ske under 2008. Om direktförsäljning inte blir av anser kontoret att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Även oklara ägarförhållanden p g a landhöjning måste då utredas. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2008 (Bilaga 15).

3. Sommargården Granhill på fastigheterna Edeby 5:27 och 5:30 i Norrtälje kommun har en total areal som uppgår till 2 ha. Gården är uthyrd till socialtjänstnämnden för LSS-verksamhet. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 333 000 kronor. Enligt gåvobrevet föreligger villkor vid avyttring, vilket måste utredas före försäljning. Direktförsäljning till Micasa beräknas kunna ske under 2007 (Bilaga 16).
4. Sommargården Lämbonäs på fastigheten Lämbonäs 1:1 i Södertälje kommun har en total areal som uppgår till 43,4 ha. Gården är uthyrd till socialtjänstnämnden för LSS-verksamhet. Hyresintäkten för 2007 kommer att uppgå till 463 000 kronor. Före direktförsäljning bör avstyckning av en lämplig sommargårdsfastighet förberedas. Direktförsäljning till Micasa av den föreslagna sommargårdsfastigheten beräknas kunna ske under 2008. Om direktförsäljning inte blir av anser kontoret, med tanke på fastighetens storlek och läge, att eventuella exploateringsmöjligheter bör utredas före en försäljning. Försäljning på öppna marknaden beräknas kunna ske under 2008. (Bilaga 17).

LSS-verksamheten åligger enligt lag kommuner och landsting. I Stockholm ligger ansvaret på socialtjänstnämnden. Enligt kontorets uppfattning påverkas inte hyresförhållandet av att sommargården byter ägare. Dessutom är verksamheten inte beroende av stadens sommargårdar utan kan, såsom redan sker, hyra in sig i det övriga utbudet på marknaden.

Det måste noteras att försäljningarna i flertalet fall måste föregås av en hel del utredningar. Allra först skall alltid intentionerna i gåvobreven undersökas – i vissa fall kan gården behöva återlämnas till donatorn. I vissa fall måste en fastighetsbestämning göras, särskilt längs Östersjökusten, där landhöjningen medfört oklara ägarförhållanden längs strandlinjen. Vidare skall exploaterings- eller avstyckningsmöjligheter undersökas. Som framgår av beskrivningarna ovan är sommargårdsfastigheterna i vissa fall mycket stora – upp till 43 ha – och möjliga att på ett enkelt sätt förädla och därefter samtidigt bjudas ut som två eller flera delområden. Detta leder troligen till ett betydligt bättre försäljningsresultat.

Kontoret kommer fortlöpande att göra bedömningar för att försäljningarna skall kunna genomföras i lämpligast möjliga tidsordning.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för försäljning av sommargårdar. Efter avslutad försäljningsprocedur avser kontoret att på sedvanligt sätt återkomma till fastighets- och saluhallsnämnden med konkret förslag till försäljning i enlighet med delegationsordningen.

SLUT