



Andreas Jaeger
Avdelning Fastigheter
Område Syd
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-05-24

Fastighetsnämndens markinnehav i Salems kommun. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets inventering och utredning om stadens fastighetsbestånd i Salems kommun.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till inriktning för arbetet med stadens fastigheter inom Salems kommun

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna. Nämnden ska också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.

I detta utlåtande beskrivs nämndens fastigheter och verksamheter inom Salems kommun samt ges förslag till inriktning av arbetet med dessa.

Bilaga 1 Södra Hallsta
Bilaga 2 Mellersta och Norra Hallsta
Bilaga 3 Ersboda
Bilaga 4 Nybyggaren 4
Bilaga 5 Panncentralen 1
Bilaga 6 Tjäderhönan 1
Bilaga 7 Salem 28:1
Bilaga 8 Högantorpsområdet
Bilaga 9 Naturresevat
Bilaga 10 Övriga byggnader och markområden



Kontoret har anlitat konsultfirman ebab i Stockholm AB att göra utredningen och en avstämning har skett med Salems kommun.

Eventuella försäljningar kommer att genomföras i enlighet med beslutad försäljningspolicy.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämndens markinnehav i Salems kommun är främst koncentrerat till kommunens centrala delar och kommunens nordvästra hörn. Markinnehavet i de centrala delarna är en av kommunens sista utbyggnadsreserver för bostäder och arbetsplatser, men används idag främst för det rörliga friluftslivet. Markinnehavet i kommunens nordvästra hörn betecknas som Salems glesbyggd med ett starkt bevarandeskydd och restriktioner på både jord- och skogsbruk.

Den 9 november 2006 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden om en försäljningspolicy. Enligt policyn ska fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden avyttras.

Fastighetsnämnden har i 2007 års budget fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna.

Nämnden ska också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.

Fastighetsnämnden äger ca 650 ha mark i Salems kommun. Anledningen till att Stockholm stad förvärvade mark utanför kommungränsen var främst för att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för att kunna förverkliga stadens långsiktiga intentioner i fråga om bebyggelse, trafikleder och tekniska serviceprojekt. En annan viktig del var att tillförsäkra stadens invånare markområden för det rörliga friluftslivet.

Mål och syfte

Syftet med inventeringen har varit att översiktligt definiera vilka av stadens områden inom Salems kommun som har potential som exploateringsmark samt föreslå inriktning med utvecklingen av dessa områden och på så sätt bidra till regionens utveckling.

Genomförande

Kontoret har anlitat ebab i Stockholm AB att göra inventeringen. Utredningen har pågått mellan dec 2006 – jan 2007. Uppdraget har varit att utreda vilken mark inom Salems kommun som är möjlig att exploatera för bostäder, kontor och industrier. Ebab i Stockholm AB har granskat översiktsplaner, detaljplaner, fastighetslistor och genomfört besiktningar. Samråd har skett med Salems kommuns tjänstemän.

Klassificering

I klassificeringen av bostäder och arbetsområden har ett antal faktorer styrt resultatet. För både potentiella bostads- och arbetsområden bestämmer Salems kommuns utvecklingsplaner vilka exploateringsmöjligheter det kommer att finnas i framtiden. Närhet till befintlig tätort är viktig för bl.a. teknisk försörjning och kommunikationer och det styr till stor del tidplanen för en eventuell exploatering och påverkar därför klassificeringen.

Markområdena har klassificerats enligt följande kategorier:

Bostäder:

Utgångspunkten i klassificeringen har varit att gallra bort alla markområden som inte är lämplig för exploatering och sedan bedöma lämpligheten att använda fastigheten för exploatering av bostäder. Följande klasser är framtagna:

- B1:** Fastighet eller del av fastighet som är möjlig att påbörja en exploatering för bostäder på inom en snar framtid, 10 år.
- B2:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att exploatera för bostäder på sikt, 20 år.

Arbetsområden:

För klassificeringen av arbetsområden är närheten till större vägar av stor vikt till skillnad mot för bostäder. Följande klasser är framtagna för arbetsområden:

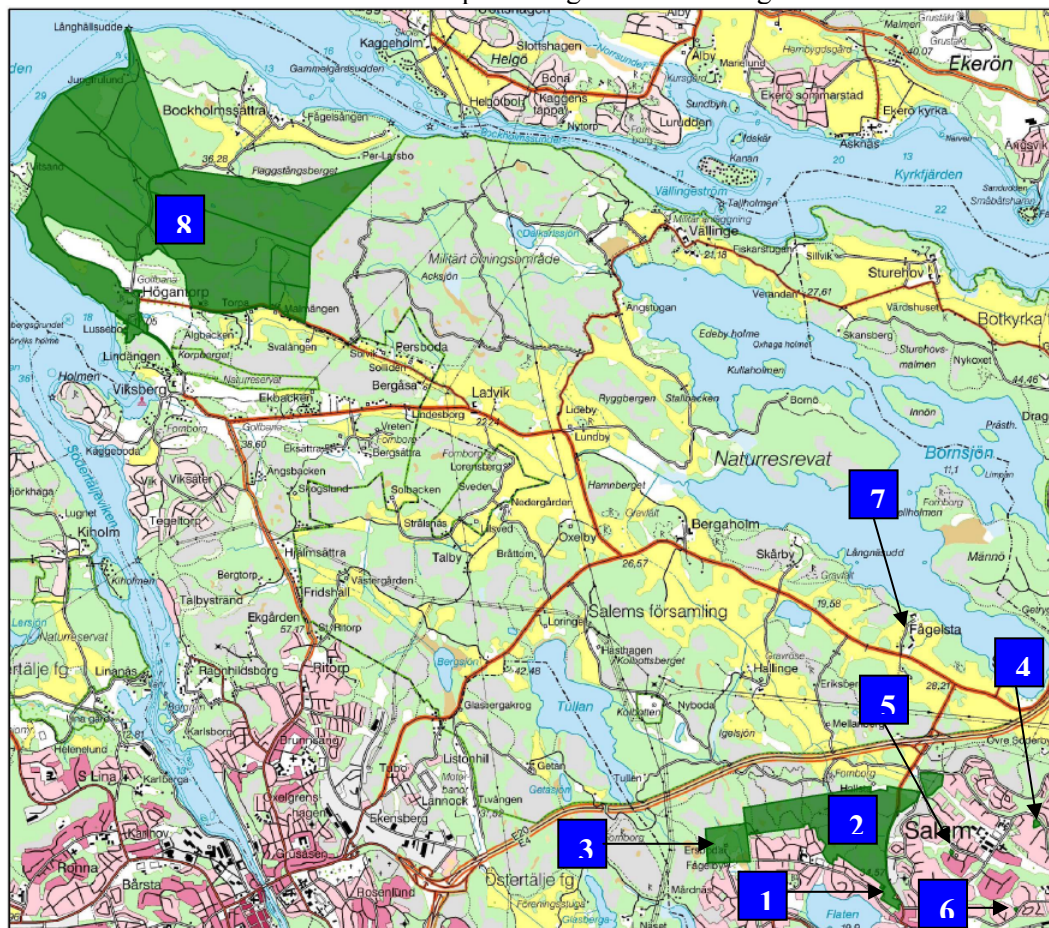
- A1:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att påbörja en exploatering för arbetsområden inom en snar framtid, 10 år.
- A2:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att exploatera för arbetsområden på sikt 20 år.

Övriga byggnader och markområden:

- Ö:** Övriga byggnader och markområden.

Analys

I kartan visas de åtta områden i Salems kommun som kontoret har identifierat som intressanta för en eventuell framtida exploatering eller förändring.



Karta 1, mark som är markerat med grönt är fastigheter som fastighetsnämnden äger i Salems kommun.

I bilagorna framgår handlingsplanerna och vad kontoret har för avsikt att genomföra på respektive markområde. I en bilaga kan flera exploateringsområden behandlas.

Exploateringsområden

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. Södra Hallsta | Bilaga 1 |
| 2. Mellersta och Norra Hallsta | Bilaga 2 |
| 3. Ersboda | Bilaga 3 |
| 4. Nybyggaren 4 | Bilaga 4 |
| 5. Panncentralen | Bilaga 5 |

Övriga områden

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 6. Tjäderhönan 1 | Bilaga 6 |
| 7. Salem 28:1 | Bilaga 7 |
| 8. Högantorpsområdet | Bilaga 8 |
| Naturreservat | Bilaga 9 |
| Övriga byggnader och markområden | Bilaga 10 |

Tidsplan

Försäljnings- och exploateringsprocesserna kan påbörjas omgående. I de olika bilagorna beskrivs vilken tidshorisont och klassificering som är aktuell för respektive markområde.

Organisation

Som kontorets projektledare för arbetet med inventeringen har områdesförvaltaren för område syd verkat.

Ekonomi

Intäkter för upplåtelser i Salems kommun är ca 1 220 tkr fördelat på 19 avtal, exklusive jord- och skogsbruket. De kategorier som inbringar störst intäkter är följande:

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Behandlingshem | 943 tkr |
| 2. Övriga lokaler | 136 tkr |
| 3. Fritidsbostäder | 88 tkr |

I enlighet med nämndens försäljningspolicy kommer nämnden att hos kommunstyrelsen begära en justering av avkastningskravet motsvarande eventuella försäljningars resultatpåverkan.

Miljökonsekvenser

Kontoret ser inga större negativa miljökonsekvenser i att staden avyttrar sina egendomar i andra kommuner. Dock minskar möjligheten för staden att påverka hur dessa egendomar används i framtiden.

Sportfisket och fisketillsynen kan komma att begränsas i de fall fastigheter med tillhörande vatten avyttras. En stor del av jaktmarkerna i Salem arrenderas av Stockholms kortjaktklubb, de arbetar aktivt med viltvård och erbjuder marklösa jägare dagsjakter. De möjligheterna kan komma att försvinna i de fall fastigheterna i Salems landsbygd avyttras. De framtida möjligheterna att utlokalisera störande verksamheter såsom jakttskyttebanor och motorsport från storstadsregionen kommer att begränsas i takt med att egendomarna avyttras.

Plan för uppföljning

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som överstiger 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För försäljningar som överstiger 20 mnkr skall även kommunfullmäktige besluta.

SLUT

Bilaga 1

Södra Hallsta

Södra Hallsta är upptaget i Salems översiktsplan som ”förändringsområde”. I den aktuella översiktsplanen står det att det är möjligt att bygga cirka 50 bostäder, uppdelat på 30 småhus och 20 lägenheter i flerbostadshus.

Stockholms gatu- och fastighetsnämnd godkände 13 juni 2000 ett markanvisningsavtal för bostäder med Järntorget Bostad AB för del av fastigheten Salem 5:68 i Salems kommun.

Markanvisningen upphörde 31 december 2002 med en förlängning till samma datum 2004. Tiderna i markanvisningsavtalet har inte kunnat hållas p.g.a. av att Salems Kommunfullmäktige den 15 juni 2000 beslöt att projektet som Järntorget Bostad AB erhållit markanvisningsavtal på skulle utgå ur Bostadsprogrammet för år 2000-2004 och istället placeras i projektreserven.

År 2005 lades Södra Hallsta återigen till det kommunala bostadsprogrammet. Salems kommun är nu villig att påbörja detaljplanehandläggningen i enlighet med kommunens gällande översiktsplan.



Bild 1, byggnaden på fastigheten
Rönninge 6:5.

Karta 2.

En av anledningen till att Salems kommun valt att satsa på detta projekt är att i samband med byggandet av de nya bostäderna kan även trafikproblemen som idag finns i området lösas. För att i framtiden kunna avlasta korsningen Salemsvägen/Rönningevägen ska en tvärled byggas mellan dessa två vägar, den blir också infart till det nya området. Det är ekonomiskt mer lönsamt för Salems kommun att vägbygget sker i samband med exploateringen. Salems kommun kan då ta ut en stor del av kostnaden av nya fastighetsägare i området via gatukostnadsutredningen.



I samband med exploatering av fastigheten Salem 5:68 kan även fastigheten Rönninge 6:5 bli aktuell för exploatering. Fastigheten Rönninge 6:5 är på 1 011 kvm och ligger i anslutning till det tilltänkta exploateringsområdet. På fastigheten står en byggnad i som har ett stort underhållsbehov. Två tredjedelar av byggnaden står på fastigheten Rönninge 6:3 som ägs av Salems Kommun.

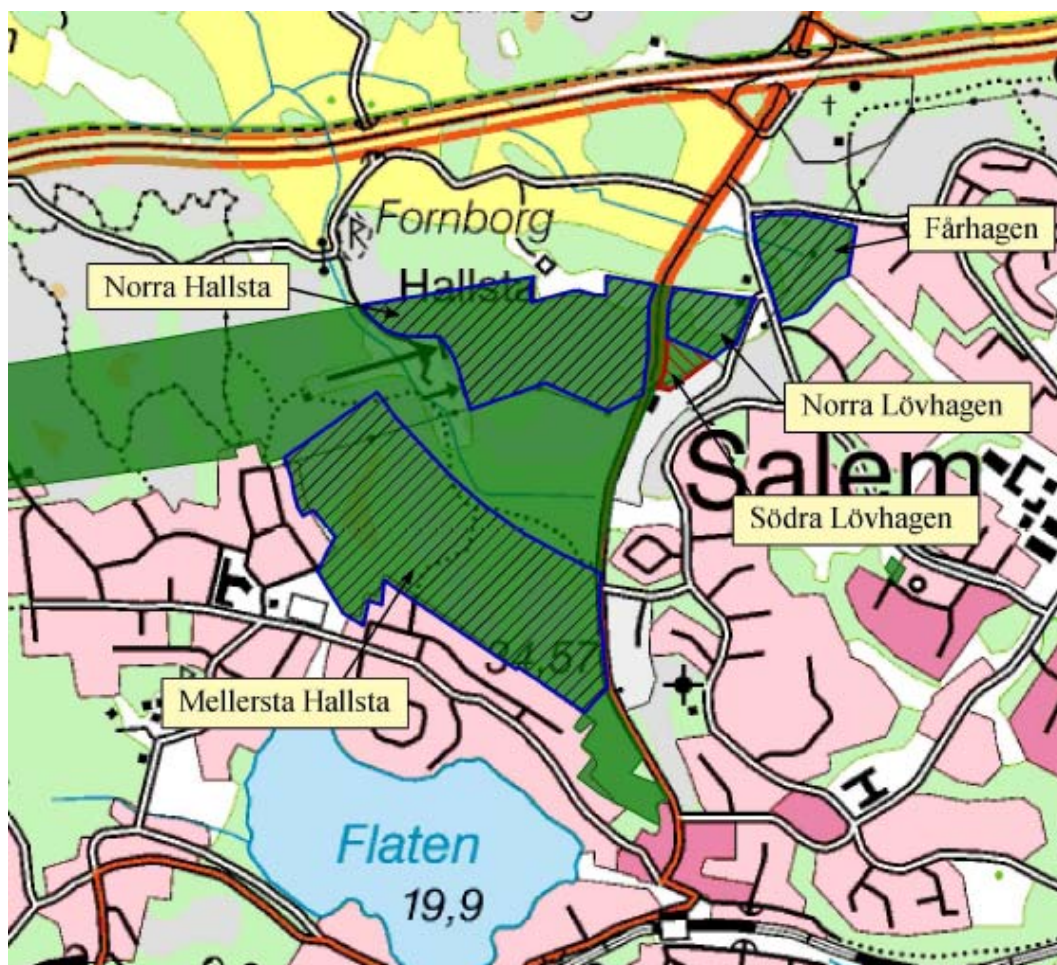
Möjlig exploatering i Södra Hallsta:

B1: Kontorets inriktning är att genomföra en riktad försäljning av fastigheterna Rönninge 6:5 och del av Salem 5:68 till Järntorget Bostads AB när detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga 2

Mellersta och Norra Hallsta

I det tidigare programmet till den aktuella översiktsplanen listas Mellersta och Norra Hallsta som exploateringsområden för både bostäder och arbetsplatser. Norra Hallsta, med den planerade utbyggnaden 2006 till 2010 var i första hand avsett för arbetsplatser och i andra hand bostäder. Mellersta Hallsta kunde enligt programmet bebyggas med 250 bostäder efter år 2010, varav hälften med småhus och hälften med lägre flerbostadshus.



Karta 3.

Efter reaktioner ifrån allmänheten lades planerna ner och kvar i översiktsplanen som ”förändringsområde” blev endast Södra Hallsta. Nuvarande markanvändning för Mellersta och Norra Hallsta är i första hand närströvsområde för boende i Salem och Rönninge, med restriktioner för skötsel av befintlig jord- och skogsbruksmark. Kontoret accepterade inte förslaget till översiktsplan och skickade in en protest (Dnr FS2005/106/412). Kontoret förutsatte att översiktsplanen inte skulle hindra utbyggnadsmöjligheterna för Mellersta och Norra Hallsta, alternativt att kontoret skulle uppta förhandlingar om inträngsersättning för såväl markanvändnings- och skötselrestriktioner.

Salems kommun har medgivit att Mellersta och Norra Hallsta är en av de få utbyggnadsreserver som kommunen har kvar och att det kommer en detaljplaneläggning av ovan nämnda områden inom en överskådlig framtid.

Salems kommun har visat intresse av att förvärva Fårhagen och Lövhagen öster om infartsvägen till Salem. Anledningen till förvärvet skulle vara att iordningställa fotbollsplaner och lekplatser. Södra delen av Lövhagen ligger i anslutning till ett mindre industriområde och skulle kunna vara lämpligt som arbetsområde.

Möjlig exploatering i Mellersta och Norra Hallsta:

B2: Kontorets inriktning är att arbeta för en planläggning av Mellersta Hallsta och därefter avyttra området.

A1: Kontorets inriktning är att arbeta för en planläggning Norra Hallsta och därefter avyttra området.

A1: Kontorets inriktning är att utreda möjligheten till exploatering på den södra delen av Lövhagen och att därefter avyttra området.

Ö: Kontoret inriktning är att uppta förhandlingar med Salems kommun om direktförsäljning av Fårhagen och norra delen av Lövhagen.

Bilaga 3

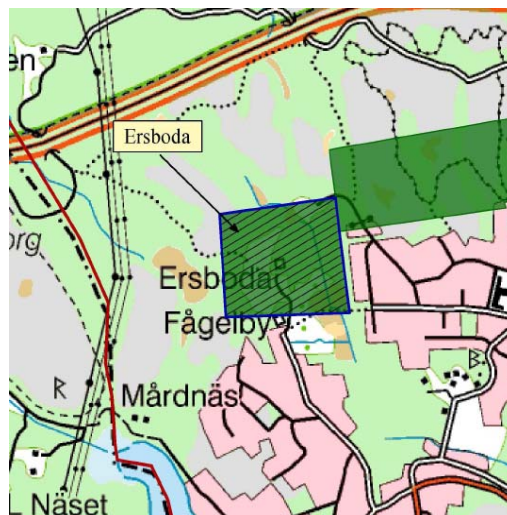
Ersboda

I den nya översiktsplanen har Salems kommun klassat området som ”bevarandeområde natur och kultur”. Salems kommun föreslår även att området blir naturreservat. Kontoret ser förädlingsmöjligheter i marken och kommer att begära inträngsersättning i det fall Salems kommun verkställer planerna på naturreservat.

Fastigheten Ersboda 1:1 är cirka 18 ha stor och ligger i direkt anslutning till befintlig småhusbebyggelse. På fastigheten står ett torp och två lador, upprustningsbehov föreligger.



Bild 2, vägen till torpet



Karta 4, de diagonala sträcken markerar fastighetens utbredning.

Möjlig exploatering på fastigheten Ersboda 1:1

B2: Kontorets inriktning är att avyttra fastigheten på öppna marknaden eller via direktförsäljning till Salems kommun.

Bilaga 4

Nybyggaren 4

År 1899 förvärvade staden den mark från vilket fastigheten Nybyggaren 4 (4 903 kvm) i Salems kommun har avstyckats. Före 1992 var fastigheten avsedd att bebyggas för allmänt ändamål men det ändrades till att istället inkludera en mindre handelstomt och mark för naturändamål.



Bild 3, Nybyggaren 4 omfattar bergsknallen bakom affären.

Karta 5.

Handelstomten har fastighetsnämnden avyttrat och idag återstår bara den del som lades ut för naturändamål. Diskussioner har förts med Salems kommun om förvärv av fastigheten. I genomförandebeskrivningen, som finns intagen i detaljplanen från år 1992, anges att naturmarken skall överföras från Stockholm stad till Salems kommun genom fastighetsreglering. Därtill går det att läsa att plangenomförandet får ej åsamka Salems kommun några kostnader.

Genomförandebeskrivningen är inte bindande i sig, men Salems kommun hänvisar till ett exploateringsavtal från 1966 där det framgår att staden utan ersättning till Salems kommun överlåter ett antal fastigheter som ska ingå i allmän plats och att stadens skyldighet att betala gatukostnader anses vara fullgjord genom dessa överenskommelser. Vidare menar Salems kommun att Stockholm stad godkänt den aktuella detaljplanen i ett brev 9 juni 1992 där en tjänsteman på fastighetskontoret förklarar sig inte ha några invändningar emot detaljplanen.



De juridiska förutsättningarna till en exploatering är oklara men ytterligare utredningar kan inte motiveras med hänsyn till fastighetens ekonomiska värde och läge.

Möjlig exploatering Nybyggaren 4:

B1: Kontorets inriktning är att uppta förhandlingar om direktförsäljning av fastigheten till Salems kommun. Om inte det är möjligt säljs fastigheten på den öppna marknaden. Fastigheten kan genom planändring rymma upp till fyra villatomter, alternativt sju radhustomter.

Bilaga 5

Panncentralen 1

Fastigheten Panncentralen 1 är obebyggd och enligt detaljplanen är fastigheten avsedd för småindustri, hantverk och kontor. Tomten är på 1 656 kvm och får bebyggas med 4 våningar på vardera 957 kvm, totalt 3 828 kvm BRA plus garage. Frågan har ställts till Salems kommun om användningen kan ändras till bostadsändamål, svaret har blivit negativt p.g.a. brandrisken från intilliggande bensinstation. Redan 2001 bjöds fastigheten ut till försäljning via mäklare, inget intresse inkom.



*Bild 4, fastigheten Panncentralen 1
omfattar området framför bensinmacken*

Karta 6.

Möjlig exploatering Panncentralen 1:

A1: Kontorets inriktning är att bjuda ut fastigheten till försäljning på den öppna marknaden.

Bilaga 6

Tjäderhönan 1

Fastigheten omfattar 576 kvm mark och ligger i anslutning till bostadsområdet Tjäderhönan som upplåts med tomträtt genom Exploateringskontoret. I gällande plan betecknas marken som gemensamhetslokal med rätt att uppföra ett kombinerat föreningshus och skyddsrum till förmån för intilliggande bostadsområde. Under 2005 överfördes cirka 60 andra liknande fastigheter till Exploateringskontoret.

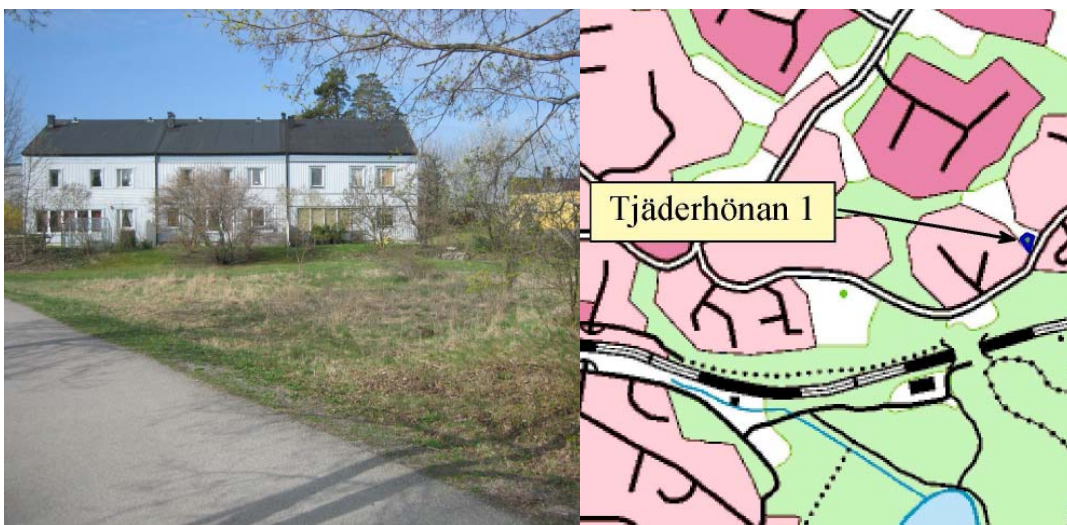


Bild 5, Tjäderhönan 1 omfattar den ängsliknande marken framför huset.

Karta 7.

Kontorets inriktning:

Ö: Avyttra fastigheten Tjäderhönan 1 på öppna marknaden alternativt överföra till Exploateringskontoret.

Bilaga 7

Salem 28:1

Fastigheten omfattar 40 kvm och ligger vid Salems kyrka inom naturreservatet Bornsjön. Stockholm vatten äger intilliggande fastigheter och är även taxerad ägare till fastigheten. Fastigheten är taxerad som gatu- eller parkmark.



Bild 6, på fastigheten står en el-stolpe.



Karta 8.

Kontorets inriktning:

Ö: Avyttra fastigheten Salem 28:1 genom en direktförsäljning till Stockholm vatten.

Bilaga 8

Högantorpsområdet

Salems kommun beskriver Högantorpsområdet som ”bevarandeområde kultur och natur” med rekommendationen att fastighetsägarna bör fortsätta med nuvarande markanvändning. Högantorpsområdet består till största delen av välarronderad produktiv skogsmark, dock finns det restriktioner för jord- och skogsbruket. Något enstaka bostadshus kan tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse nordväst om Högantorps gård. De fastigheter som ingår i Högantorpsområdet är

- Högantorp 1:19, ligger i Södertälje kommun markerat med rött i kartan.
- Högantorp 2:1
- Högantorp 3:2
- Högantorp 3:7
- Högantorp 3:8
- Ladvik 3:2
- Lideby 2:1
- Lundby 1:2.



Karta 9, Högantorpsområdet

Högantorpsområdet domineras av Högantorps gård som är en karakteristisk herrgårdsanläggning för regionen. Högantorps gård hyrs idag ut till Statens Institutionsstyrelse där de tar emot flickor i åldrarna 12 till 18 år som har psykosociala problem samt problem med kriminalitet och missbruk. Hemmet har idag åtta låsbara och två öppna platser.



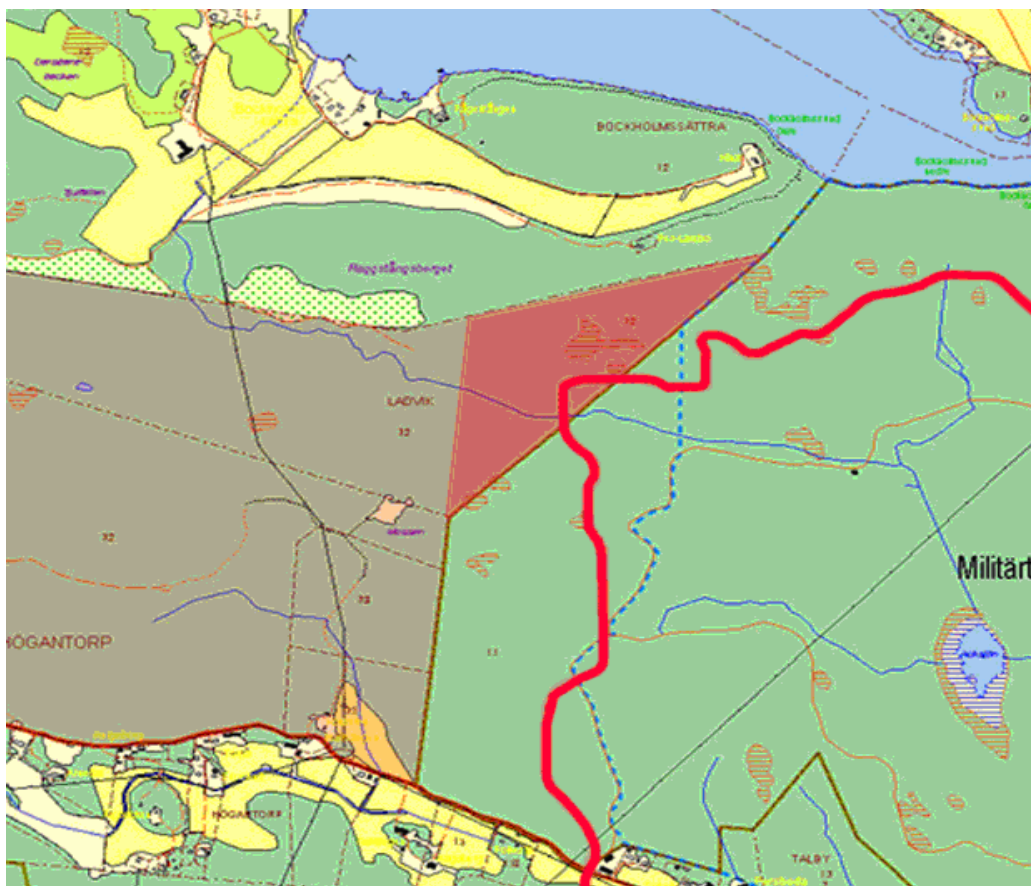
Bild 7, Huvudbyggnad Högantorps gård.

Statens Institutionsstyrelse har ambitionen att utöka verksamheten på Högantorps med ytterligare fyra låsbara platser. För att en expansion skall vara möjlig och på sikt säkra hemmets kvarvarande behöver det byggas ut med en ny paviljong i anslutning till hemmet. En ny detaljplan håller på att upprättas över området. Kontoret förhandlar även med hemmet om att de ska hyra de två tomställda fritidsbostäderna vid Jungfrulund.

Det har tidigare funnits planer på att utveckla Jungfrulund till en temaby med inriktning mot Vikingar eller en friluftsanläggning. Genom det skulle området öppnas upp ytterligare för allmänheten. Idag råder det utvidgat strandskydd med 300 meter på grund av unik natur, växlighet och djurliv.

I anslutning till Högantorps gård finns även tre fritidshus, en stor lada, en gammal kvarn och ett jordbruksarrende. Ägaren till Vitsand som också är jordbruksarrendator (utan förköpsrätt) har uttryckt sin önskan att köpa hela eller delar av sitt arrendeställe. Insprängt mellan stadens fastigheter ligger Salems golfbana, golfbanan har 18 hål en mindre 9-hålsbana. Marken som golfbanan anlades på såldes av staden år 2000.

Stockholm vatten har haft planer på att bygga en kulvert genom högantorpsområdet för att ta dricksvatten ifrån Södra Björkfjärden (dessa planer är dock osäkra). Stockholm vatten har visat intresse av att köpa del av fastigheten Ladvik 3:2 i syfte att säkra tillrinningsområdet till Bornsjön.



Karta 10, det rödmarkerade området visar den del av fastigheten Ladvik 3:2 som Stockholm vatten är intresserade av att köpa.

Stockholms kortjaktklubb innehar jaktarrande i skogarna runt hela Högantorpsområdet. Stockholms kortjaktklubb är en ideell förening som anordnar jakter för jägare som saknar egna jaktmarker.

Idrottsförvaltningen upplåter i T.D.A. kortet (fiskekort) fiskevattnet i Björkfjärden som tillhör Högantorpsområdet.

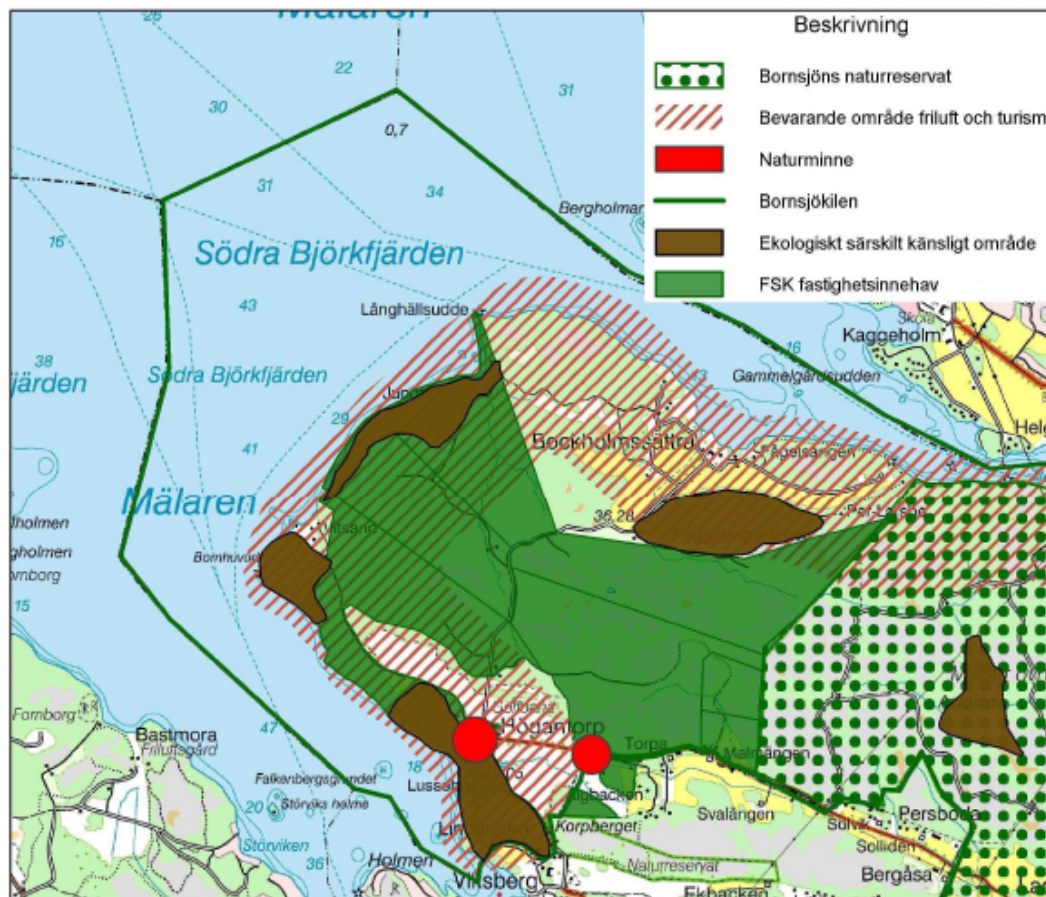
Kontorets inriktning:

A1: Kontoret planerar att behålla och utveckla Högantorps gård i samarbete med Statens Institutionsstyrelse genom att uppföra en ny paviljong under åren 2008-2009. Byggnaden kommer att omfatta cirka 250 kvm boarea och personalutrymmen och vara i herrgårdsstil för att passa in i den omgivande miljön.

Ö: Avyttra del av fastigheten Ladvik 3:2 genom direktförsäljning till Stockholm Vatten.

Naturresevat

Fastighetsnämndens markinnehav i Salem omfattar inga naturresevat eller natura 2000 områden. Dock ligger Fastighetsnämndens markinnehav inom den gröna kilen Bornsjön som sträcker sig från Stockholm och Huddinge i öster till Fastighetsnämndens markinnehav vid Södertäljeinloppet i väster. I Stockholms län finns det tio gröna kilar. Det är grönområden mellan bebyggelsen och bildar en stjärnformad struktur längs spår- och vägsystem. Områdena har stora natur-, kultur och friluftsvärden och är till vissa delar skyddade. I öster angränsar Högantorpsområdet till naturresevatet Bornsjön.



Karta 10, Högantorpsområdets naturvärden.

Området kring Högantorps gård och runt Jungfrulund har Salems kommun klassat som ”ekologiskt särskilt känsliga områden”, därtill finns ett ”naturminne” i form av en mycket gammal ek invid Högantorps gård.

Salems kommun har för avsikt att införa ett naturresevat på hela eller delar av fastigheten Ersboda 1:1 under 2008.

Bilaga 10

Övriga byggnader och markområden

På nämndens mark i Salem finns sju fritidshus, tre av husen är tomställda och i behov av renovering. Sedan början av 1990-talet har ett stort antal torp och gårdar sålts i de kommuner där Fastighetsnämnden har mark. Enligt tidigare gällande försäljningspolicys skulle alla tomställda fritids- och permanentbostäder avstyckas och säljas om det ur förvaltningssynpunkt kunde bedömas lämpligt och under förutsättning att inte kommunala översiktsplaner mm inom överskådlig framtid kunde möjliggöra en annan och mer fördelaktig markanvändning. Hyresgäster och arrendatorer har därför under den senaste femtonårsperioden erbjudits möjligheten att friköpa sitt hyresobjekt.

Kontorets inriktning:

Ö: Fastigheter med tillhörande byggnader och mark i Salems kommun kan säljas på öppna marknaden eller till befintlig hyresgäst/arrendator, om det ur förvaltningssynpunkt bedöms lämpligt och objekten inte är av strategisk betydelse för staden.