



Pierre Fagert
Avdelning Fastigheter
Område Egendom Nord
08-508 275 06
pierre.fagert@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-10-22

Fastighetsnämndens markinnehav i Ekerö kommun. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets inventering och utredning om stadens fastighetsbestånd i Ekerö kommun
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till inriktning för arbetet med stadens fastigheter i Ekerö 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 ärende beskriver fastighetskontoret nämndens fastigheter inom Ekerö kommun samt ger förslag till inriktning av arbetet med dessa.

Eventuella försäljningar kommer att genomföras i enlighet med beslutad försäljningspolicy.

-
- Bilaga 1: Skå-Edeby
Bilaga 2: Stenhamra
Bilaga 3: Nibbla-Liljedal
Bilaga 4: Husbygropen
Bilaga 5: Tofta

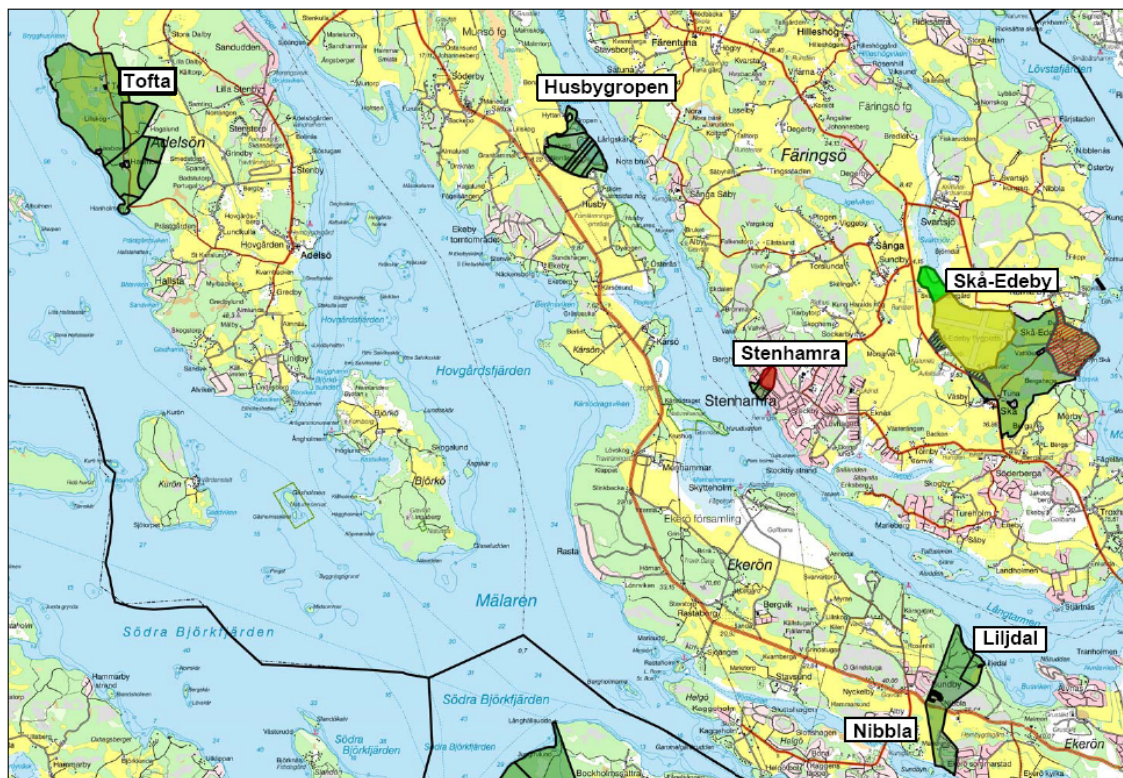
Utlåtande

Bakgrund

Den 9 november 2006 beslutade fastighets- och saluhallsnämnden om en ny försäljningspolicy. Enligt policyn skall fastigheter som inte är strategisk viktiga för staden avyttras. Nämnden ska också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och exploateringsområden.

Stockholm Stad förvärvade mark under 1900-talet utanför kommungränsen främst för att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga intentioner för bebyggelse, trafikleder och tekniska servicefunktioner. En annan viktig faktor var att tillförsäkra stadens invånare markområden för det rörliga friluftslivet.

Stockholm Stad äger idag 18 fastigheter som är koncentrerade till 5 områden om totalt ca 878 hektar mark i Ekerö kommun. De fem områdena framgår av kartan .



1. Skå-Edeby
2. Stenhamra
3. Nibbla-Liljedal
4. Husbygropen
5. Tofta

- Bilaga 1
- Bilaga 2
- Bilaga 3
- Bilaga 4
- Bilaga 5

Mål och syfte

Syftet med inventeringen har varit att översiktligt definiera vilka av stadens områden inom Ekerö kommun som har potential som exploateringsmark främst för bostäder och arbetsområden inom överskådlig tid.

Utgångstidpunkten har varit att gallra bort alla områden som inte är lämpliga för exploatering och sedan i första hand bedöma lämpligheten att använda en fastighet för exploatering av bostäder, arbetsplatser eller annan småskalig verksamhet.

Analysen

Enligt Ekerö kommuns översiktplan 2005 planeras bostadsområden i tätortsbanden. Utvecklingen beräknas främst ske inom befintliga bebyggelsegrupper. Uppskattningen är ca 140 bostäder per år. För de områden som inte ingår i tätortsbanden bibehålls landsbygdskaraktär och öppna landskap. Viss komplettering kan ske i lokala centra och serviceorter. Fastighetskontoret har granskat översiktsplaner, detaljplaner, fastighetslistor och genomfört besiktningar. Samråd har skett med Ekerö kommuns tjänstemän.

För Skå-Edeby fastigheten bedöms ca 10 hektar vara möjlig att exploatera för småskalig industriverksamhet. För Ekerö-Nibbla-Liljedalsområdet är ca 120 hektar möjlig att exploatera för bostäder. Av totala markinnehavet bedöms ca 130 hektar vara möjligt att exploatera för bostadsändamål och industri.

Tidsplan

Försäljnings- och exploateringsprocesserna kan påbörjas omgående. Vissa fastighetsområden kan behöva värderas och detaljplaneläggas beroende på avstyckningar mm.

Organisation

Projektledare för inventeringen har områdesförvaltaren Pierre Fagert varit.

Ekonomi

Omsättning för befintliga hyror och arrende inom Ekerö är ca 5,0 mnkr. Nämnden kommer att hos kommunstyrelsen begära justering av avkastningskravet motsvarande försäljningarnas eventuella resultatpåverkan.

Miljökonsekvenser och risker

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

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.

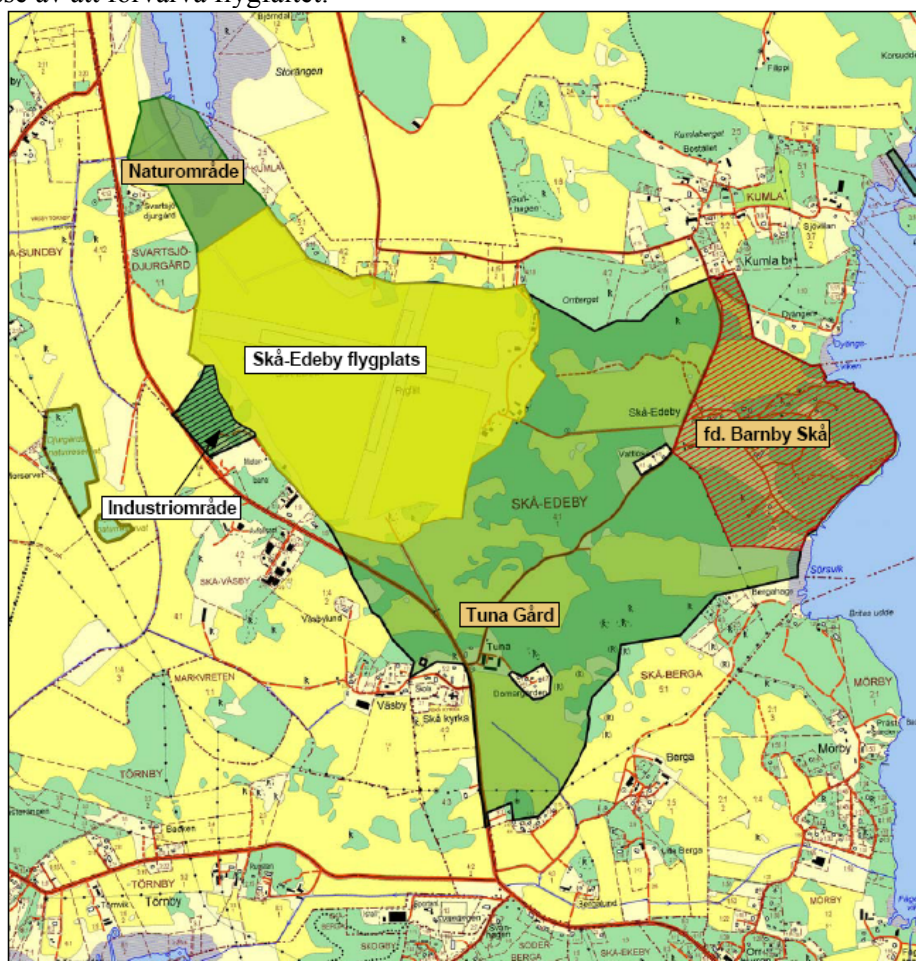
Slut

Bilaga 1

Delområde Skå-Edeby, Färingsö.

Skå-Edeby 4:1 är en stor fastighet om ca 384 hektar mark exkl vattenområde.

Den östra delen ”Barnbyn Skå” och jordbruksdelen Tuna Gård togs försäljningsbeslut i nämnden den 27 augusti 2007. Resterande västra del består av flygfält, naturområde mot Svartsjöviken samt mark för motorcrossverksamhet. I samråd med Ekerö kommun kan den sydvästra delen av marken användas för industriändamål. Ekerö kommun har visat intresse av att köpa delar av fastigheten. Arrendatorn av flygfältet med flera har visat intresse av att förvärva flygfältet.



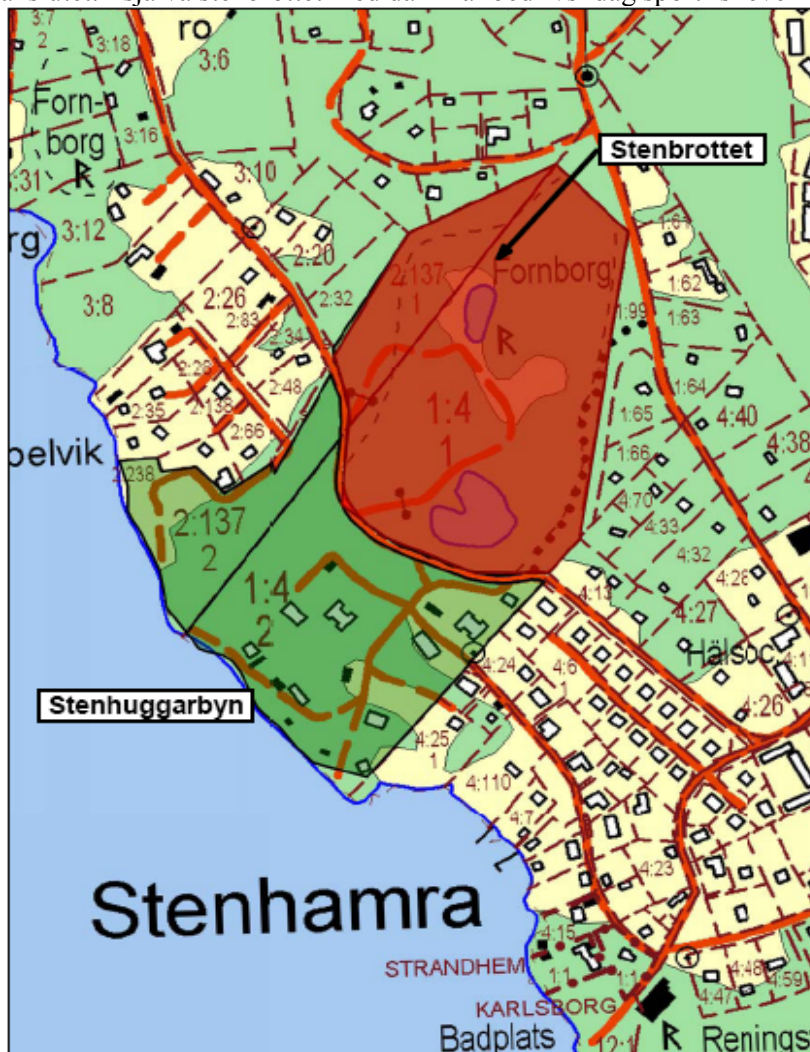
Kontorets inriktning för delområde Skå-Edeby

Handlingsplanen för Skå-Edeby är att stycka upp fastigheten i två delar. I samråd med Ekerö kommun utreda om det ena området kan planläggas för industriändamål för att därefter säljas. Flygplatsen och naturområdet kan säljas till arrendatorn, kommunen eller annan intressent genom direktförsäljning. Alternativt kan försäljning ske på öppna marknaden.

Bilaga 2

Delområde Stenhamra, Färingsö

I Stenhamra på västra sida mot Mälaren ligger Stockby 1:4 och 2:137 finns stenbrottet och gamla stenhuggarbyn. Området som har kulturhistoriska värden är ca 13 hektar stort och består av ca 10-tal byggnader med 52 fritidsbostäder. Lägenheterna har omodern standard utan vatten. Till området finns ett gemensamt toahus med kommunalt VA anslutet. I själva stenbrottet med dammar bedrivs idag sportfiskeverksamhet.



Kontorets inriktning för delområde Stenhamra

Området kan eventuellt försiktigt exploateras för bostadsändamål. Det är dock ett omfattande och tidskrävande arbete så kontoret föreslår att området i stället säljs. Ekerö kommun har inget intresse av att köpa fastigheterna eller att medge någon större exploatering av området.

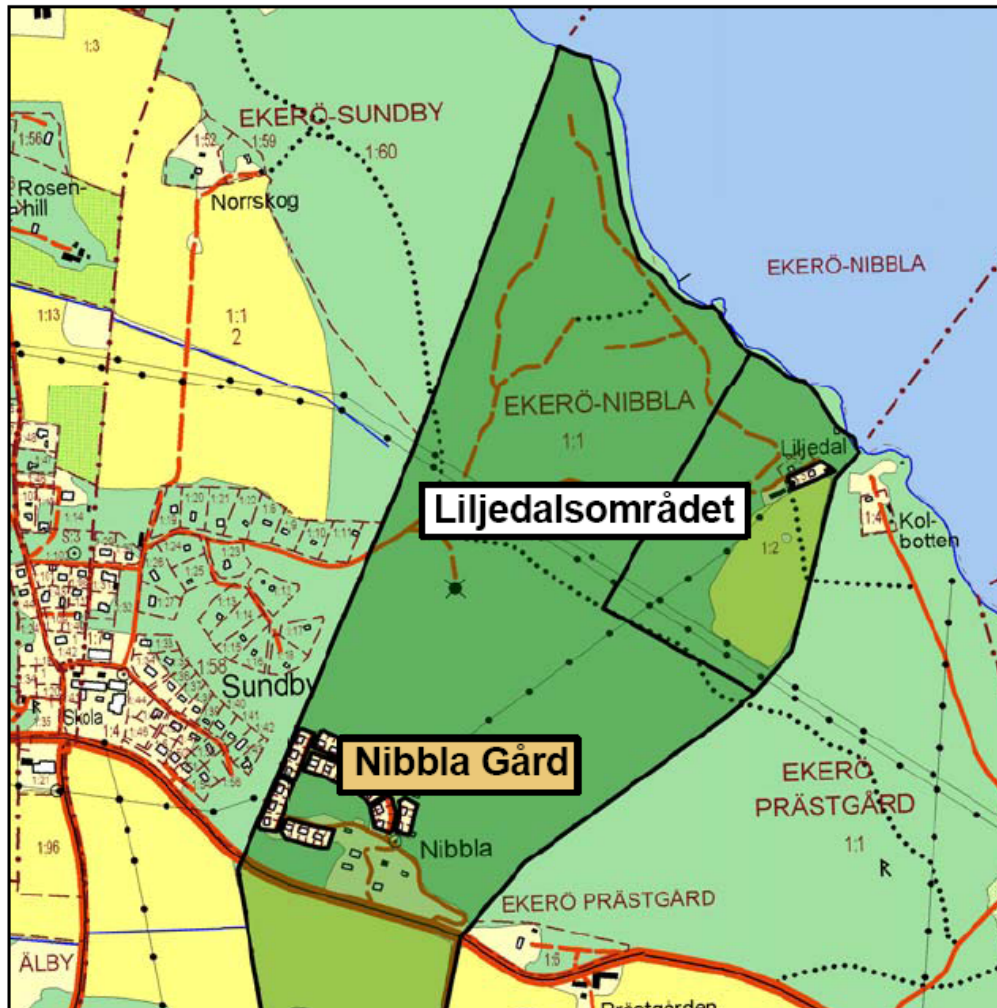
Bilaga 3

Nibbla - Liljedal, Ekerö

Fastigheterna Ekerö-Nibbla 1:1, 1:2 är ca 107 hektar stort, varav södra delen ca 25 hektar innehåller 125 bebyggda kolonilotter och 40 obebbyggda enligt byggnadsplan från 1950. Området söder om vägen gränsar i direkt anslutning till villaområdet, Ekerö sommarstad, med kommunal VA-försörjning. Koloniområdet har idag mer en stugföreningskaraktär än ett koloniområde. Önskemål finns från Nibbla koloniträdgårdsförening att köpa området.



Vid Nibbla Gård ligger ett småhusområde som kan kompletteras med ytterligare småhus. Liljedalsområdet innehåller delvis ett gammalt stugområde i norra delen och skogsmark för övrigt. Utvidgat strandskydd om 300 m gäller. Viss kompletteringsbebyggelse bör även kunna ske i Sundby/Nibblaområdet.



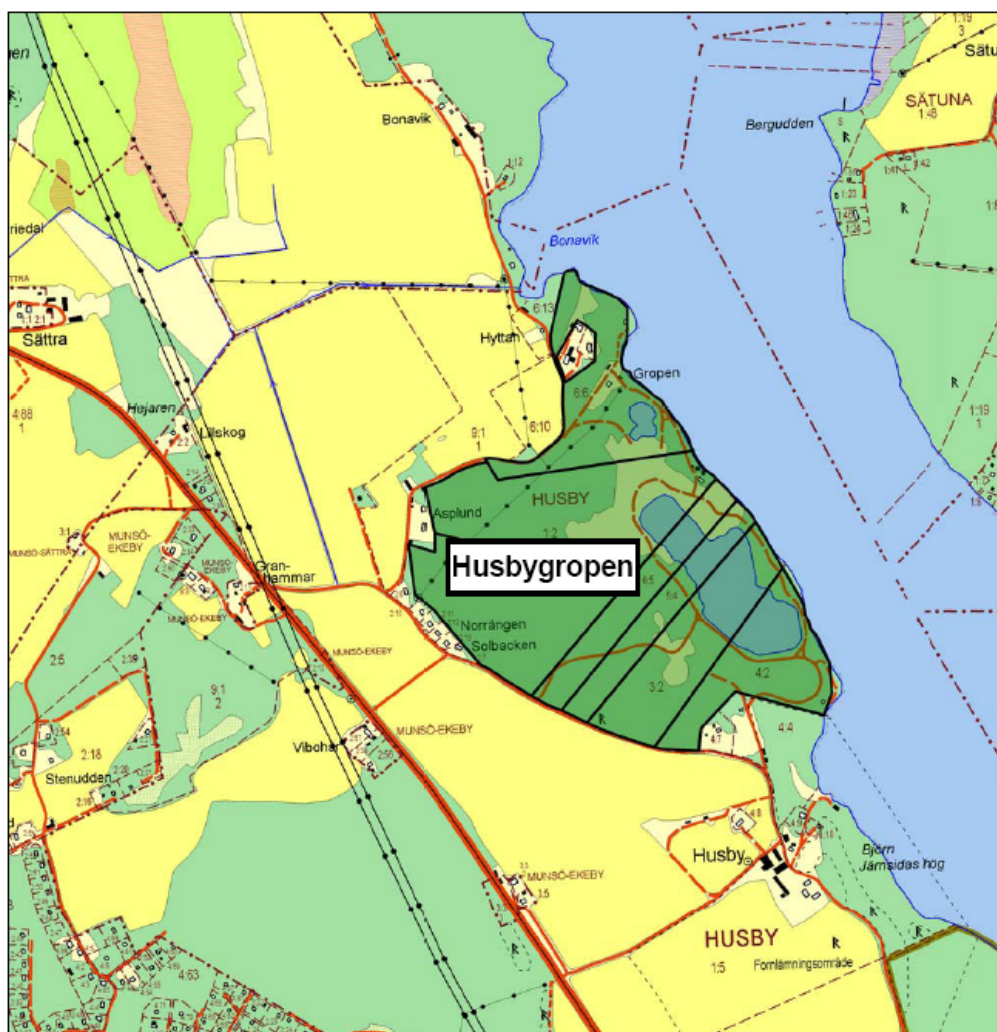
Kontorets inriktning för delområde Ekerö-Nibbla-Liljedal

Enligt kontorets uppfattning ligger en försäljning av koloniområdet i linje med staden policy för markförsäljningar. Kontoret avser att förhandla om en försäljning av området i sin helhet till föreningen. Ekerö kommun är positiv till en omarbetning av detaljplan. Varför viss kompletteringsbebyggelse bör kunna ske i området

Liljedalsområdet skall liksom området vid Sundby/Nibbla gård utredas för eventuell exploatering för villabebyggelse. Ekerö kommun har inget köpintresse.

Husbygropen, Munsö

Husby 1:2, 2:3, 3:2, 4:2, 5:4, 6:5 och 6:6 är ca 65 hektar stort. Husbygropen är en f d grustäkt som idag bl a används som badplats som fått en officiell karaktär genom Ekerö kommuns marknadsföring som "Blå Lagunen". I området finns även 4 bostäder. Utvidgad strandskydd gäller för 300 m, som kan upphävas vid detaljplaneläggning. Enligt Ekerö kommun är detta ett utvecklingsområde för friluftsliv, turism och rekreation och camping. Viss villabebyggelse bör kunna kompletteras i området.



Kontorets inriktning för delområde Husbygropen.

Kontoret föreslår att området vid Husbygropen säljs. Ekerö kommun har inget köpintresse.

Bilaga 5

Tofta, Adelsö

De fastigheter som ingår i Toftaområdet med Tofta 3.1, Hanmora 1:1, 1:2, Stenbyskog 2:1, 3.1 och Stenkulla 1:1 ingår i inriktningsärendet för gårdar som behandlades av nämnden 20 mars 2007.

Ett mindre område ca 3 hektar vid Lissbovik, Hanmora skall erbjudas till Tofta Holmars Stugförening för brygga, båtupplägg mm. Dessa fastigheter behandlas därför inte ytterligare i detta ärende.

