



Ann Sundin
Fastighetsavdelningen
08-508 261 63 eller 076-122 61 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-02-07

Försäljning av fastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 samt Eldtomta 1:11 (Kungsdalen) i Botkyrka kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner avtal om försäljning av fastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 samt Eldtomta 1:11 (Kungsdalen) i Botkyrka kommun

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

I samråd med Naturvårdsverket har Botkyrka kommun beslutat om inrättande av naturreservatet Stora Träsket på fastigheten Viad 1:2 m fl. Botkyrka kommun har framfört önskemål om att staden skall erbjuda ägaren av fastigheten Viad 1:2 att köpa närliggande mark - som ersättning för den mark som tas i anspråk för naturreservatet.

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 inriktningsbeslut om direktförsäljning av de totalt 101 ha stora, obebyggda skogsfastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11 (Kungsdalen) i Botkyrka kommun till ägaren av fastigheten Viad 1:2, Wiad Fastigheter AB. Sedan två värderingar utförts har kontoret upprättat ett villkorat köpekontrakt med Wiad Fastigheter AB om försäljning av ovan nämnda fastigheter. Köpeskillingen uppgår till 4.000.000 kronor och är godtagbar med hänsyn till utförda värderingar. Bokfört värde uppgår till 1.511.840 kronor. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning.

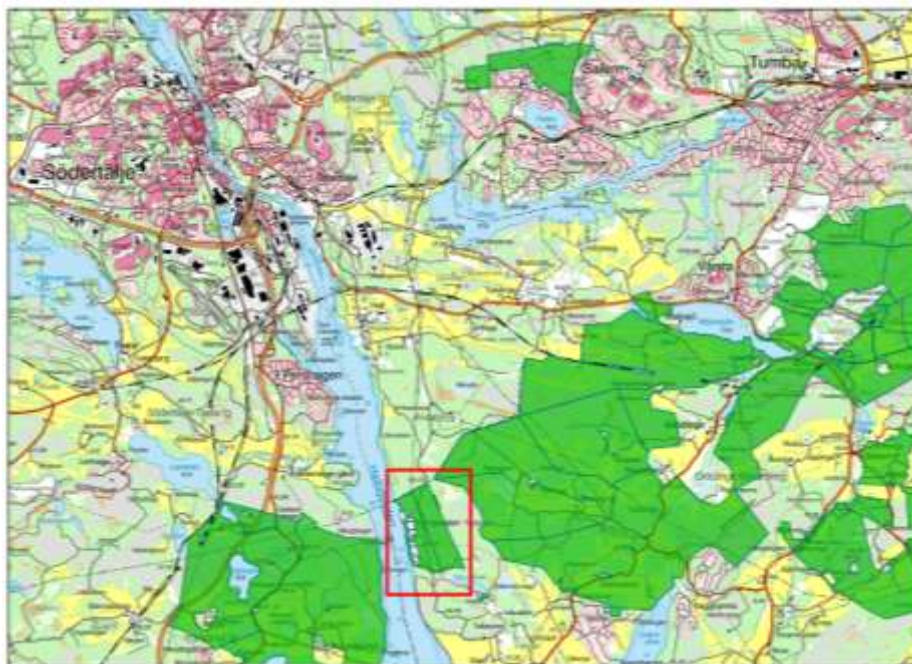
Utlåtande

Bakgrund

Botkyrka kommun har under en längre tid i samråd med Naturvårdsverket fört diskussioner och beslutat om inrättande av ett naturreservat runt Stora Träsket på Näslandet i Botkyrka kommun. Syftet med reservatet är att skydda ett biologiskt rikt naturskogsområde från modernt skogsbruk. I området finns äldre gran- och tallskog, sumpskog, alkärr och källor, skyddsvärd svamp- och mossflora mm. Området är också attraktiv friluftsmark, tack vare närbelägna Grödingeleden.

Större delen av naturreservatet är belägen på fastigheten Viad 1:2, som drivs som en kommersiell jordbruksfastighet. Fastighetsägaren motsätter sig att gårdens produktionsmark minskas, varför välbelägen ersättningsmark är en förutsättning för att kunna inrätta naturreservatet Stora Träsket. I det läget har Botkyrka kommun framfört önskemål om att staden skall erbjuda ägaren av fastigheten Viad 1:2 att förvärva fastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11 (Kungsdalen) - som ersättning för den mark som tas i anspråk för naturreservatet.

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 inriktningsbeslut om direktförsäljning av de totalt 101 ha stora, obebyggda skogsfastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11 i Botkyrka kommun till ägaren av fastigheten Viad 1:2, Viad Fastigheter AB, eller till Botkyrka kommun.



Översiktskarta med stadens fastigheter i Kungsdalen

Fastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11

Fastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11 är belägna vid Hallsfjärden på västra sidan av Näslandet, ca 8-9 km söder om Södertälje och intill Kungsdalens sommarstugeområde. De obebyggda skogsfastigheterna förvärvades av staden 1965 respektive 1969. Den totala arealen uppgår till 101 ha, varav 95 ha produktiv skogsmark, 2 ha impediment och 4 ha övrig mark. Sedan ca hälften av virkesförrådet avverkats eller stormfällts under 2006 återstår ett virkesförråd om ca 9.500 m³, varav ca 80 % utgörs av barrskog och 20 % av lövskog.

På kontorets uppdrag sköts befintlig skog på fastigheterna av Skogssällskapet. Avtal om upplåtelser saknas - förutom ett avtal om upplåtelse av jakträtt.

Fastigheterna är idag samtaxerade med flera andra fastigheter – ett bedömt taxeringsvärde för fastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11 uppgår till 1.900.000 kronor. Bokfört markvärde uppgår till 1.511.840 kronor.



Kungsdalen och Stora Träsket

Planförhållanden

Enligt gällande översiktsplan för Botkyrka kommun anges oförändrad markanvändning för det aktuella markområdet vid Kungsdalen.

Försäljningsarbetet

Fastighetskontoret har under hösten 2007, i enlighet med ovan nämnda inriktningsbeslut, låtit två oberoende värderingsföretag - Forum Fastighetsekonomi AB och exploateringskontorets avdelning för Mark och Värdering – utföra värdering av den ersättningsmark som erfordras för inrättande av naturreservatet Stora Träsket (Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11).

Förhandlingar om försäljning av ersättningsmarken har därefter inletts med Viad Fastigheter AB, som samtidigt har fört förhandlingar med Botkyrka kommun om samtliga villkor inklusive intrångsersättning för bildandet av naturreservatet.

Organisation

Projektledare för att genomföra denna försäljning är Ann Sundin.

Kontorets synpunkter och förslag

Sedan förhandlingarna slutförts har kontoret upprättat bilagda förslag till köpekontrakt, som godkänts av ägaren till fastigheten Viad 1:2, Viad Fastigheter AB. Enligt köpekontraktet, som huvudsakligen innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheterna



Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11 i Botkyrka kommun med befintliga anläggningar. Köpeskillingen uppgår till 4 000 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till utförda värderingar. Förvärvet avses genomföras som fastighetsreglering.

Köpekontraktet förutsätter att köparen på tillträdesdagen, utan särskild ersättning, övertar ett obelånat pantbrev om 20 000 kronor samt att samtliga villkor i avtalet mellan köparen och Botkyrka kommun uppfyllts om inrättande av naturreservatet Stora Träsket. Köparen övertar även på tillträdesdagen befintligt jakträttsavtal samt medges villkorad rätt att omgående utföra och bekosta återplantering på avverkade ytor.

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheterna Viadmarken 1:1, Österbyjorden 1:1 och Eldtomta 1:11 (Kungsdalen) i Botkyrka kommun.

Slut