

Beskrivning upprättad av Forum Fastighetsekonomi och omarbetad av fastighetskontoret

Beskrivning av

Lussinge 1:7

Össeby församling
Vallentuna kommun



Mangårdsbyggnaden på Lussinge gård

SAMMANFATTNING

Lussinge gård, är en mindre lantbruksegendom belägen strax norr om Karby samhälle och ca 30 km norr om Stockholm city. Egendomen har en bra arrondering och är samlad i en ägofigur. Arealen uppgår till ca 62 hektar, varav 24,8 hektar produktiv skogsmark, 0,9 hektar skogsimpediment, 32,6 hektar åkermark, 1,6 hektar bete/hagmark samt 1,7 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 2 800 skogskubikmeter. Bostadsbeståndet omfattar två permanentbostäder med delvis eftersatt underhåll. Ekonomibyggnaderna är idag till viss del uthyrda till andra verksamheter än jordbruksdriften och omfattar bl a en f d ladugård, en loge med tork och en maskinhall, allt beläget vid gårdscentrum.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare	Stockholms kommun	1/1
Fastighetstyp	Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.	
Läge och adress	Fastigheten är en mindre lantbruksegendom belägen strax norr om Karby samhälle och ca 30 km norr om Stockholm city. Fastigheten är samlad i ett skifte.	
Arealer	Den totala landarealen uppgår till ca 61,6 ha enligt digital mätning på ortofoto och fördelar sig på följande ägoslag:	
	Produktiv skogsmark	24,8 ha
	Impediment	0,9 ha
	Åkermark	32,6 ha
	Betesmark	1,6 ha
	<u>Tomtmark, vägar och övrig mark</u>	<u>1,7 ha</u>
	Total areal	61,6 ha
Taxeringsvärde	Objektet utgör del av en fastighet och är dessutom samtaxerad med Karby 3:1 varför något redovisat taxeringsvärde inte finns åsatt området. En grov proportionering av taxeringsvärdet för 2007 kan dock fördelas enligt följande på värderingsobjektet:	

Skogsmarksvärde	455 000 kr
Impediment	11 000 kr
Åkermarksvärde	977 000 kr
Betesmarksvärde	21 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	1 575 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	1 388 000 kr
<u>Tomtmarksvärde</u>	<u>1 207 000 kr</u>
Summa taxeringsvärde	5 634 000 kr

Planförhållanden

Fastigheten berörs av landskapsbildskydd från 1974-12-13. Hela fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturminnesvärden. I Vallentuna kommuns översiktsplan är fastigheten belägen inom ett område som redovisas som en sk grön kil, dvs ett område ingående i en regional grönstruktur. Den nordvästra delen av fastigheten ingår dessutom i det som betecknas som värdekärna i det regionala grönstråket. Den östra delen av värderingsobjektet ligger inom område för utvidgat strandskydd (300 meter) för Husaån. Även kring Lillån längs den nordvästra delen torde (generellt) strandskydd gälla. Samtidigt ligger huvuddelen av fastigheten innanför avgränsningen av tätortszonen kring E18. Det södra skogsområdet redovisas som ett utredningsområde med en föreslagen förskola och den södra åkermarken som planerat bostadsområde. I översiktsplanens textdel anges att utbyggnaden av Karby/Brottby ska ske i måttlig skala samt att arbetsplatser bör integreras med bostäderna. Lussinge anges som en möjlig lämplig plats för en ekoby. En fast fornlämning finns registrerad på värderingsobjektet.

Gemensamh. anlägg.

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten inte någon andel i gemensamhetsanläggning.

Samfälligheter

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i följande samfälligheter: Lussinge S:1-3

Panträttsinnehavare

Utöver vad som framgår av fastighetsregistret har inte erhållits någon uppgift om panträttsinnehavare.

Inteckningar

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten av en penninginteckning om 90 400 kr.

Anteckningar

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några anteckningar.

BESKRIVNING AV BOSTADSHUS



Mangårdsbyggnaden från söder

Mangårdsbyggnad

Belägen i trevlig gårdsmiljö på mindre höjd med utsikt över kulturlandskapet i norr. Byggnadsyta ca 12 x 8 meter. 1,5-plans hus troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under tak av betongpannor. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med oljepanna Albin -87 och elpatroner. Vatten från ny borrarad brunn som även försörjer Östra huset och Lussinge 1:40. Avlopp till 2-kammarbrunn utan infiltrationsbädd (ej godkänd). Boyta ca 170 kvm fördelad på 5 rum och kök, hallar och badrum med låg standard. In- och utvändigt i normalt skick men låg standard. Uthyrat för 75 913 kr/år.

Övrigt

Till mangårdsbyggnaden hör också en f d tvättstuga uppförd i trästomme under nylagt tak av betongpannor.



Östra huset

Östra huset

Belägen ca 20 meter öster om mangårdsbyggnaden. Byggnadsyta 9 x 9 meter. 1,5-plans hus troligen byggt runt 1900 i timmerstomme klädd med eternitplattor på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med bergvärmepump Vatten från gårdens gemensamma borrhade brunn. Avlopp till 2-kammarbrunn utan infiltrationsbädd (ej godkänd). Boyta ca 100 kvm fördelad på 5 rum och kök, hall och badrum.. Invändigt delvis renoveringsbehov av bl a kök och elsystem, utvändigt i behov av målning. Uthyrt för 48 745 kr/år.

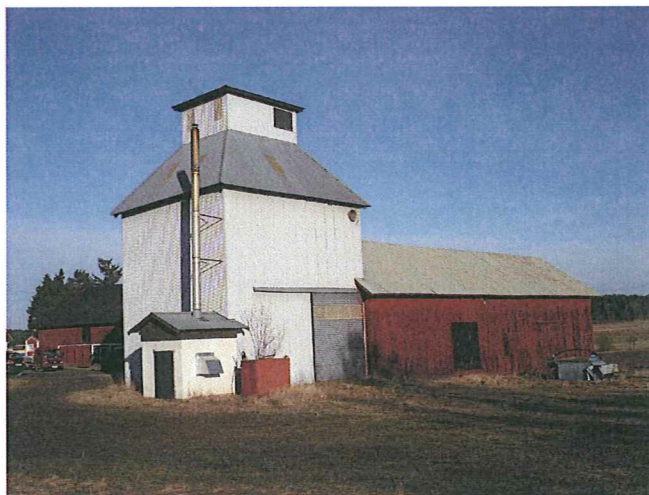
BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



F d ladugård

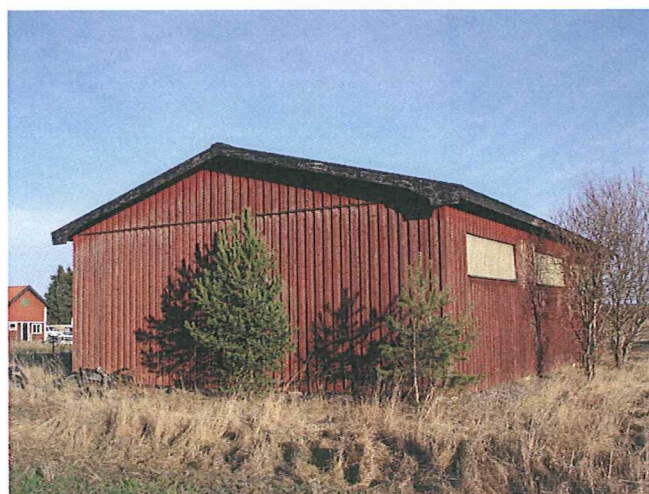
Byggnadsyta ca 31 x 11 meter. Äldre ladugård uppförd i timmerstomme med brädpanel på skulldelen under plåttak. Rymmer

i södra gaveln hästboxar och äldre båsinredning och i norra gaveln vagnslider och förråd. Uthyrd på två kontrakt. Något eftersatt underhåll.



Loge & tork

Byggnadsyta ca 42 x 9 meter. Äldre byggnad uppförd i regelstomme med brädpanel under plåttak. Torkhuset i plåtfasad med plåttak uppförd i "mjölkflaskform". Rymmer loge, verkstad med gjutet golv samt spannmålstork. Torkens ålder, kapacitet, lagringsvolym och värmepannans skick är okänd. Uthyrd på tre kontrakt för totalt 19 298 kr/år.



Maskinhall

Byggnadsyta ca 18 x 12 meter. Uppförd på 1990-talet i trästomme på plintar under plåttak. Grusat golv. Tre skjutportar på norra långsidan. Ej besiktigat invändigt. Eftersatt underhåll med bl a behov av slyröjning. Uthyrd 15 948 kr/år.



Hönshus & magasin

Hönshus med byggnadsyta ca 6 x 6 meter. Äldre byggnad uppförd i timmerstomme på gjuten grund under tak av betongpannor. I fonden magasin om 9 x 6 meter. Uppfört i trästomme med liggande träpanel på gjutet golv under tak av betongpannor. Ej besiktigt invändigt. Hönshuset tillsammans med ett mindre garage uthyrt för 15 502 kr/år. Magasinet uthyrt för 10 794 kr/år.

BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

Areal

Ca 24,8 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 0,9 hektar av impediment.

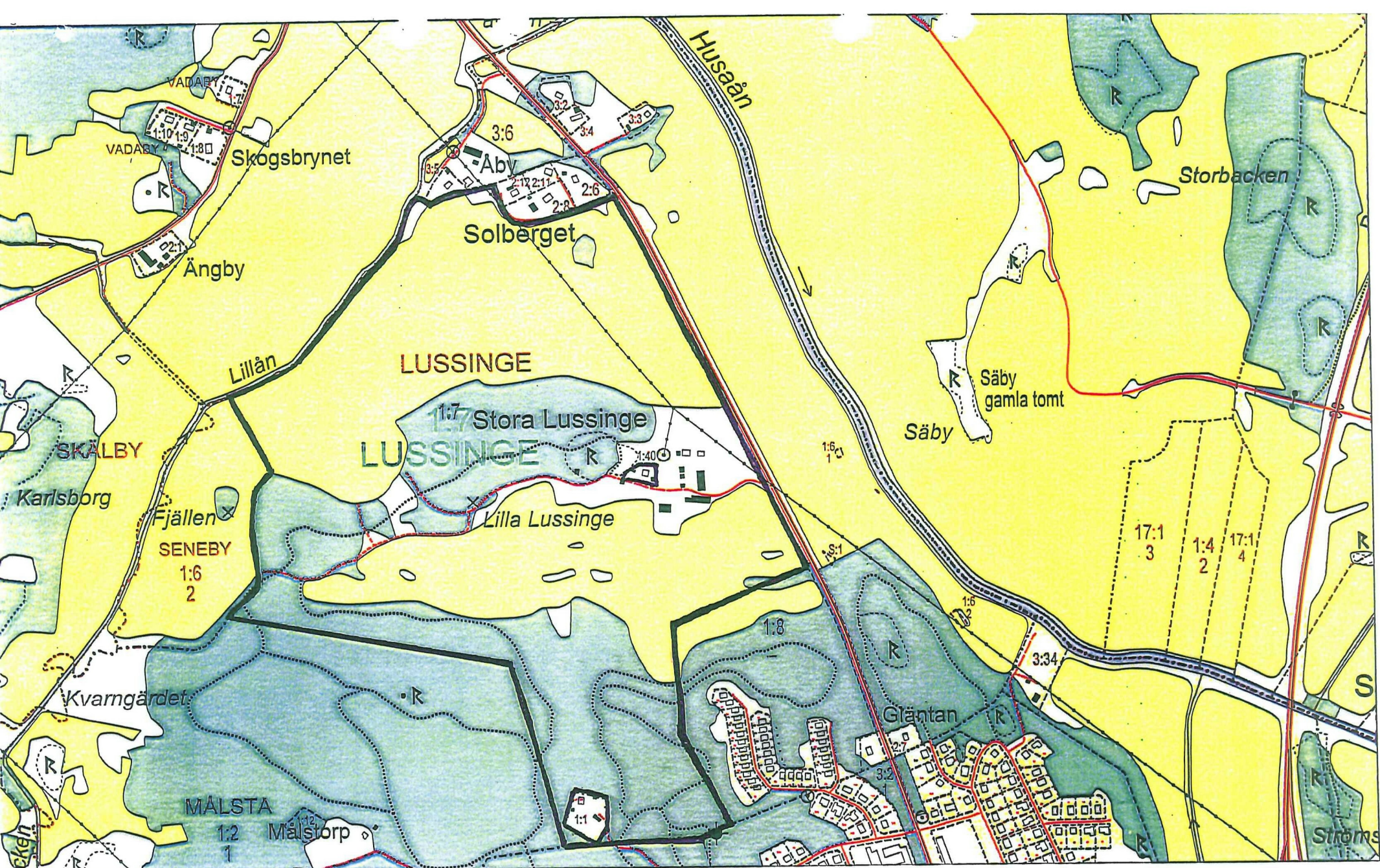
Skogstillstånd, nyckeltal

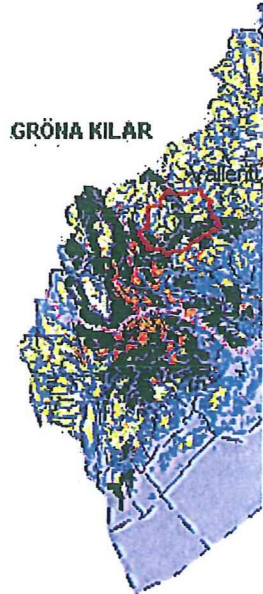
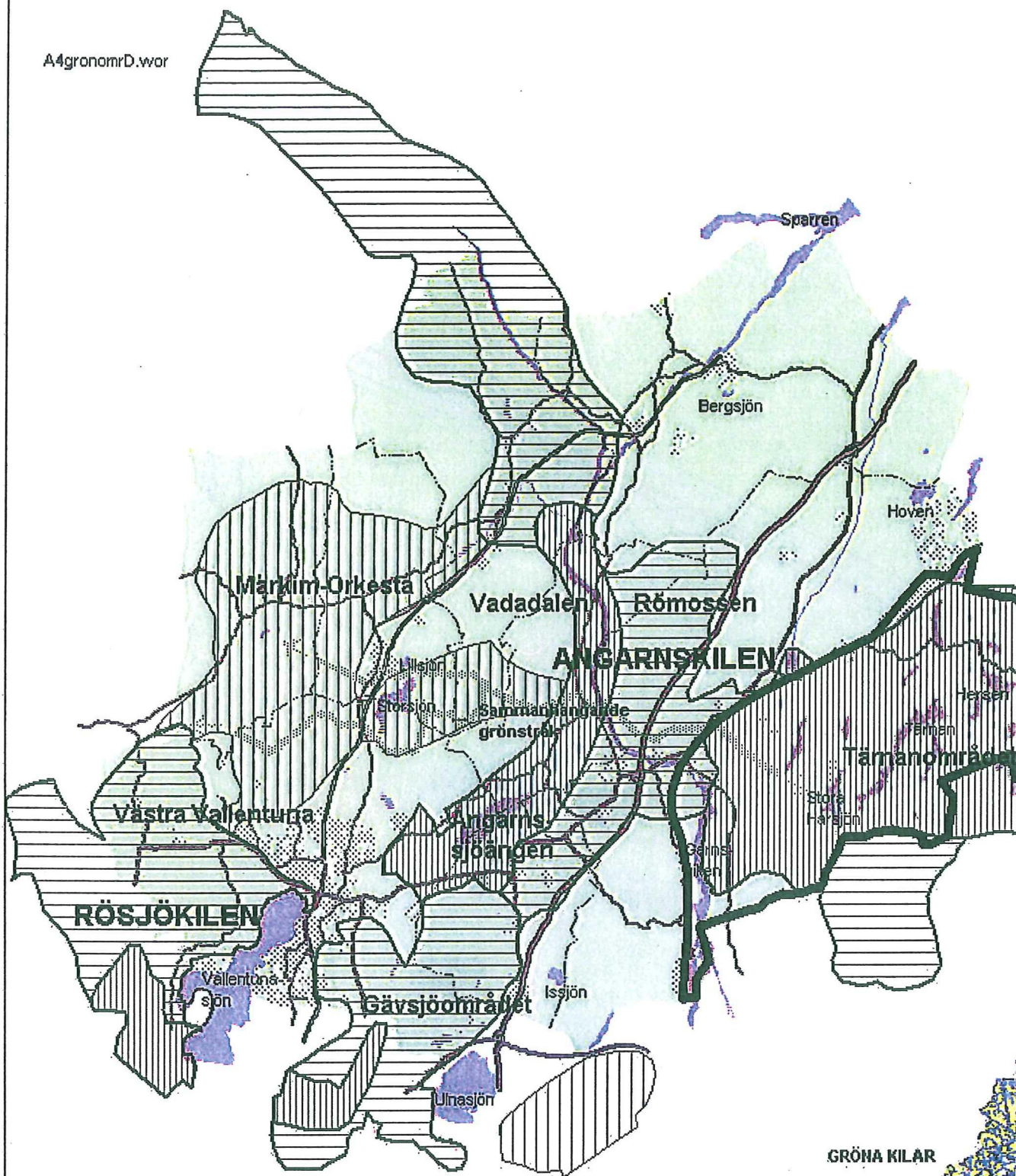
Medelbonitet	5,1 m³sk/ha och år
Löpande tillväxt	4,6 m³sk/ha och år
Virkesförråd/ha	114 m³sk/ha
Virkesförråd totalt	2 827 m³sk
Prod. areal	24,8 ha
Trädslagsfördelning	Tall ca 58 % Gran ca 27 % Löv ca 15 %

Då brukningsenheten är större än 50 ha men mindre än 1 000 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning, enligt 11 § skogsvårdslagen, inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av skogsarealen kommer att bestå av kalmark eller skog yngre än 20 år.

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARKEN

Areal	Jordbruksmarken omfattar enligt mätning ca 34,2 ha och utgörs av ca 32,6 ha åkermark och 1,6 ha betesmark.
Användning	Jordbruksmarken är utarrenderad som sidoarrende.
Arrondering	Arronderingen är för området normal.
Jordart	Jordarna utgörs i huvudsak av styva leror.
EU-klass	Åkermarken är belägen i EU-ersättningsnivå 3 (produktionsregion 3) vilket är en mellanklass. Gårdsstödet utan tilläggsbelopp för uttagen åkerareal uppgår 2008 till ca 1 840 kr/ha och för betesmark till ca 1 130 kr/ha. I arrendekontraktet finns inget reglerat om vad som händer med stödrätterna den dagen arrendet upphör.





**ÖVERSIKTSPLAN 2001
VALLENTUNA KOMMUN**

KARTA 7

GRÖNOMRÅDEN

SKALA 1:150 000

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
I MARS 2001**

TECKENFÖRKLARING

— Riksintresse för friluftslivet

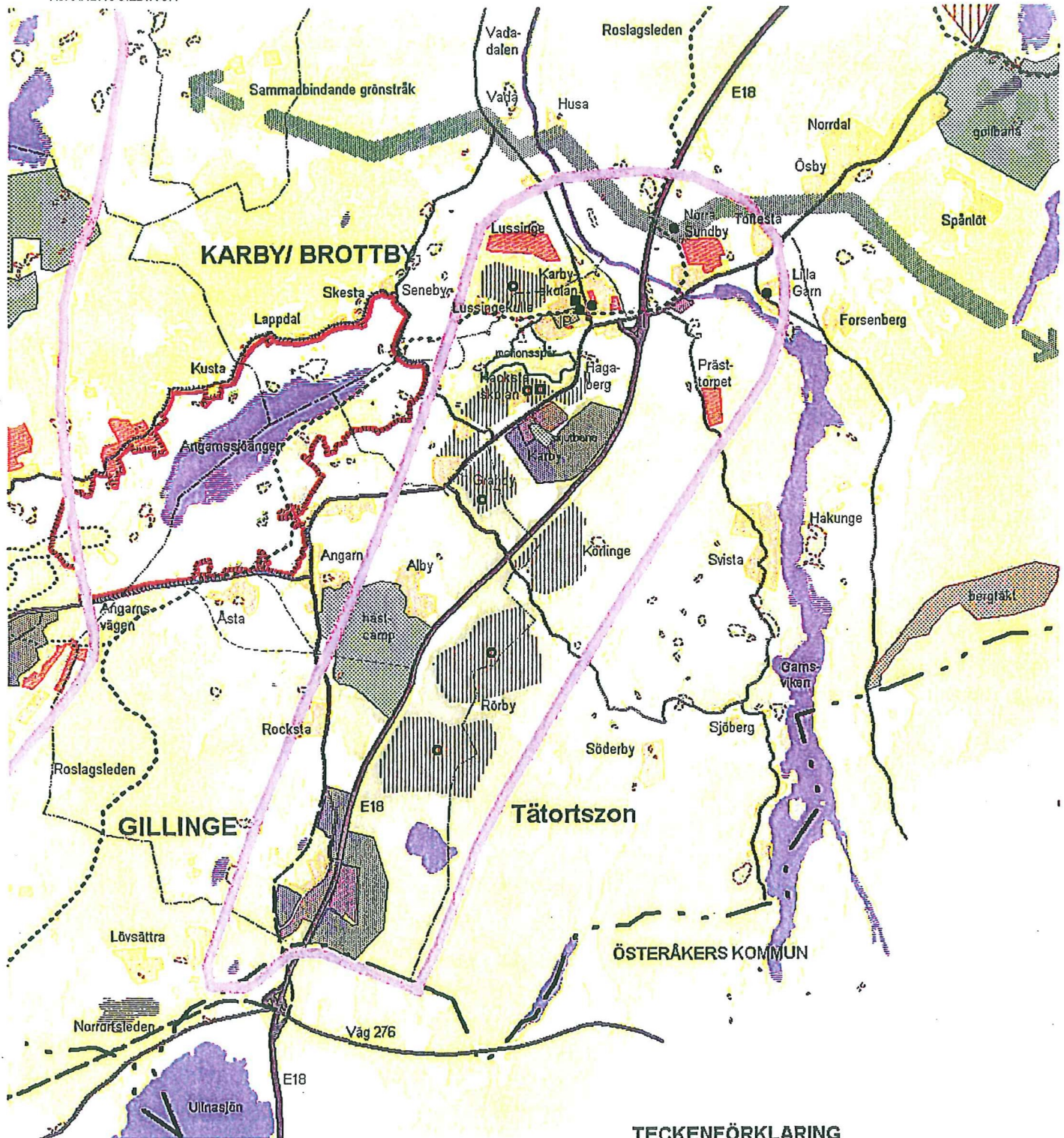
Grönstruktur:

▨ Värdekärna

▨ Kilområde

▨ Gröna länkar

Skala 1:2500000



**ÖVERSIKTSPLAN 2001
VALLENTUNA KOMMUN**

KARTA 22

**KARBY/ BROTTBY - GILLINGE
MARKANVÄNDNING**

SKALA 1:40 000

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
I MARS 2001

Redaktionell ändring i december 2001

TECKENFÖRKLARING

- Befintliga resp planerade bostadsområden m.m.
- Befintliga resp planerade arbetsområden
- Utredningsområde resp viss bebyggelseutveckling
- Fritidsanläggning resp bergtäkt
- Skola, befintlig resp planerad
- Förskola, befintlig resp föreslagen
- Naturreservat
- Planerad väg
- Vägreservat på låna silt