

Beskrivning upprättad av Forum Fastighetsekonomi och omarbetad av fastighetskontoret

Beskrivning av

## **Olhamra 1:2**

Vallentuna församling  
Vallentuna kommun



*Gårdsmiljön på Olhamra*

## SAMMANFATTNING

Olhamra gård, är en medelstor lantbruksegendom belägen ca 3 km nordöst om Vallentuna och ca 25 km norr om Stockholm city. Egendomen har en god arrondering och är väl samlad i en stor ägofigur. Arealen uppgår till ca 117 hektar, varav 66 hektar produktiv skogsmark, 3 hektar skogsimpediment, 5 hektar åkermark, 5 hektar bete/hagmark, 7 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark samt 32 ha söder om väg 268 som idag är skogsmark men där klara förväntningar finns om att nyttja området som framtida arbetsområde. Det totala virkesförrådet, för marken norr om väg 268, uppgår till ca 13 135 skogskubikmeter. Bostadsbeståndet omfattar två permanentbostäder samt ett sommartorp. Bostadshusens skick varierar mellan bra skick och renoveringsobjekt. Ekonomibyggnaderna är idag till viss del uthyrda till andra verksamheter än jordbruksdriften och omfattar bl a en f d ladugård, ett snickeri samt en stor loge, allt beläget vid gårdscentrum.

## BESKRIVNING

### Lagfaren ägare

Stockholms kommun

1/1

### Fastighetstyp

Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.

### Läge och adress

Fastigheten är en lantbruksegendom belägen ca 3 km nordöst om Vallentuna och ca 25 km norr om Stockholm city. Fastigheten är väl samlad i ett skifte.

### Arealer

Den totala landarealen uppgår till ca 117,3 ha enligt fastighetsregistret och fördelar sig på följande ägoslag:

Produktiv skogsmark	66,2 ha
Impediment	3,1 ha
Åkermark	4,6 ha
Betesmark	4,8 ha
Tomtmark, vägar och övrig mark	6,6 ha
<u>Exploateringsmark söder väg 268</u>	<u>32,0 ha</u>
Total areal	117,3 ha

### Taxeringsvärde

Objektet är samtaxerad med ett flertal andra fastigheter varför något redovisat taxeringsvärde inte finns åsatt objektet. En grov proportionering av taxeringsvärdet för 2007 kan dock fördelas enligt följande på värderingsobjektet:

Skogsmarksvärde	1 709 000 kr
Impediment	5 000 kr
Åkermarksvärde	136 000 kr
Betesmarksvärde	63 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	591 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	1 359 000 kr
<u>Tomtmarksvärde</u>	<u>1 102 000 kr</u>
Summa taxeringsvärde	4 965 000 kr

### **Planförhållanden**

Fastighetens nordöstra del berörs av naturreservatet Angarnsjöängen. I kommunens översiktsplan är ca 2/3 av området söder om väg 268 markerat som framtida arbetsområde. Denna del gränsar även mot en gällande detaljplan för industriändamål söder om fastigheten. Området norr om vägen och som ej ingår i naturreservatet är beläget innanför den tätortsavgränsning som gjorts i översiktsplanen men är markerad som grönområde med motionsspår. Dessa delar ingår även delvis i den i översiktsplanen redovisade värdekärnan i grönstrukturen kring Angarnsjöängarna. Även den del som ej är markerad som framtida arbetsområde söder om väg 268 är markerad som ingående i denna värdekärna. Fem fasta fornlämningar finns registrerade på fastigheten.

### **Gemensamh. anlägg.**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i följande gemensamhetsanläggningar: Olhamra GA:1

### **Samfälligheter**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i samfälligheterna Olhamra S:1-4. Redovisningen är dock ofullständig.

### **Panträttsinnehavare**

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

### **Inteckningar**

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten av åtta penninginteckningar om totalt 56 833 kr.

### **Anteckningar**

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några anteckningar.

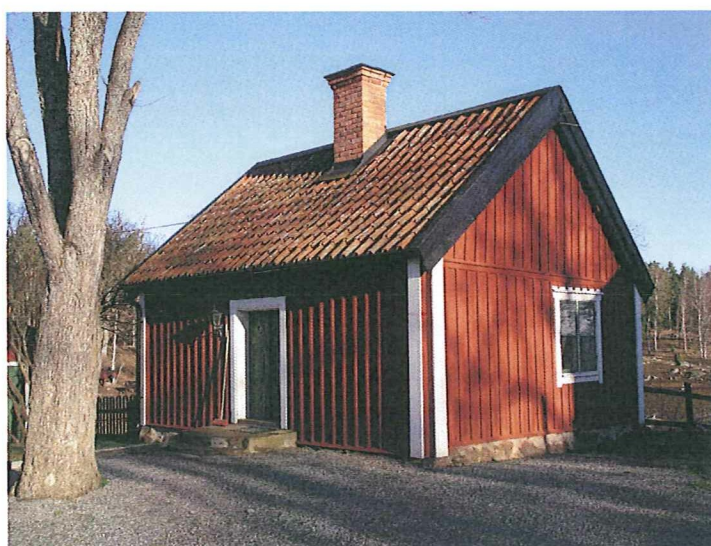
## BESKRIVNING AV BOSTADSHUS



*Mangårdsbyggnaden från nordöst*

### **Mangårdsbyggnad**

Belägen i trevlig äldre gårdsmiljö på mindre höjd. Byggnadsyta ca 15 x 7 meter. 1,5-plans hus med okänt byggår uppfört i reveterad timmerstomme på delvis källargrund och delvis torpargrund under tak av betongpannor. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med oljepanna CTC 1200 family 40. Vatten från gårdens gemensamma grävda brunn som även försörjer nya arbetarbostaden och drängstugan. Avlopp till enkel brunn utan infiltrationsbädd (ej godkänd). Boyta ca 180 kvm fördelad på 7 rum och kök, hallar och badrum. In- och utvändigt i bra skick, dock fuktproblem i källaren. Uthyrts för 58 275 kr/år.



*F d drängstugan*

### **F d drängstuga**

Äldre 1-plans torp byggt i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Kallvatten finns indraget. Enkelt köksavlopp i mark. Boyta ca 40 kvm fördelat på äldre kök och rum med öppen spis. Enligt uppgift K-märkt. Eftersatt underhåll invändigt, utvändigt i bra skick. Uthyrd för 7 342 kr/år.



*F d arbetarbostad*

### **F d arbetarbostad**

Enskilt belägen ca 200 meter nordväst om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 11 x 9 meter. Äldre 1,5-plans hus troligen uppfört runt år 1900 i trästomme med liggande träpanel på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Enkla fönster. Uppvärmning med vedspis. VA okänt. Boyta ca 100 kvm. Ej besiktigat invändigt. Utvändigt i normalt skick. Uthyrd för 13 843 kr/år.



*Kvarnbacken*

### **Kvarnbacken**

Enskilt beläget på skogstomt i den södra delen på fastigheten ca 1 km sydväst om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 7 x 6 meter. Enkelt

äldre fritidshus i 1-plan uppfört i trästomme klädd med eternitplattor på plintgrund under korrugerat plåttak. Kopplade fönster. Uppvärmning och VA och el saknas. Boyta ca 40 kvm. Ej besiktigat invändigt. Renoveringsobjekt. Uthyrat för 6 000 kr/år.

## BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



### F d ladugård

Byggnadsyta ca 38 x 11 meter. Äldre ekonomibyggnad uppförd i putsad betongstomme på bottenvåningen och skulldel i trä under mansardtak i plåt. Rymmer idag 11 hästboxar i trä med takhöjd ca 2,6 meter. På norra gaveln finns stomme som tidigare rymt spannmålstork men som idag rymmer lösdriftsstall för hästar. På östra långsidan finns gödselplatta. I förgrunden finns en mindre förrådsbod uppförd i trästomme med jordgolv under plåttak. Byggnaderna ingår i sidoarrendet. Normalt skick.



### Snickarbod

Byggnadsyta ca 12 x 7 meter. Äldre ekonomibyggnad uppförd i trästomme med locklistpanel på plintgrund under plåttak. Rymmer

snickarbod och på övervåningen f d spannmålsbotten. Normalt skick. Uthyrd för 18 000 kr/år.



### **F d hönshus**

Beläget strax väster om drängstugan. Byggnadsyta ca 9 x 8 meter. Äldre fähus uppfört i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Rymmer f d hönshus, förråd och i källardel slaktbod. Normalt skick.



### **F d fängelse**

Beläget strax väster om mangårdsbyggnaden. Byggnadsyta ca 8 x 5 meter. Äldre byggnad uppförd i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Rymmer f d fängelse i två avdelningar med inristningar och bojöglor kvar. Kulturhistoriskt intressant byggnad i bra skick. Nyttjas av hyresgästen till mangårdsbyggnaden som förråd.



### Loge

Belägen ca 100 meter söder om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 44 x 12 meter. Äldre loge uppförd i timmerstomme på stenfot under plåttak. Stommen är skev med sättningar på ett flertal ställen. Eftersatt underhåll. Uthyrd på två kontrakt för totalt 47 715 kr/år.

## BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

### Areal

Ca 66,2 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 3,1 hektar av impediment. **OBS! Marken söder om väg 268 har inte värderats som skogsmark och ingår därför inte i arealuppgifterna.**

skogstillstånd, nyckeltal

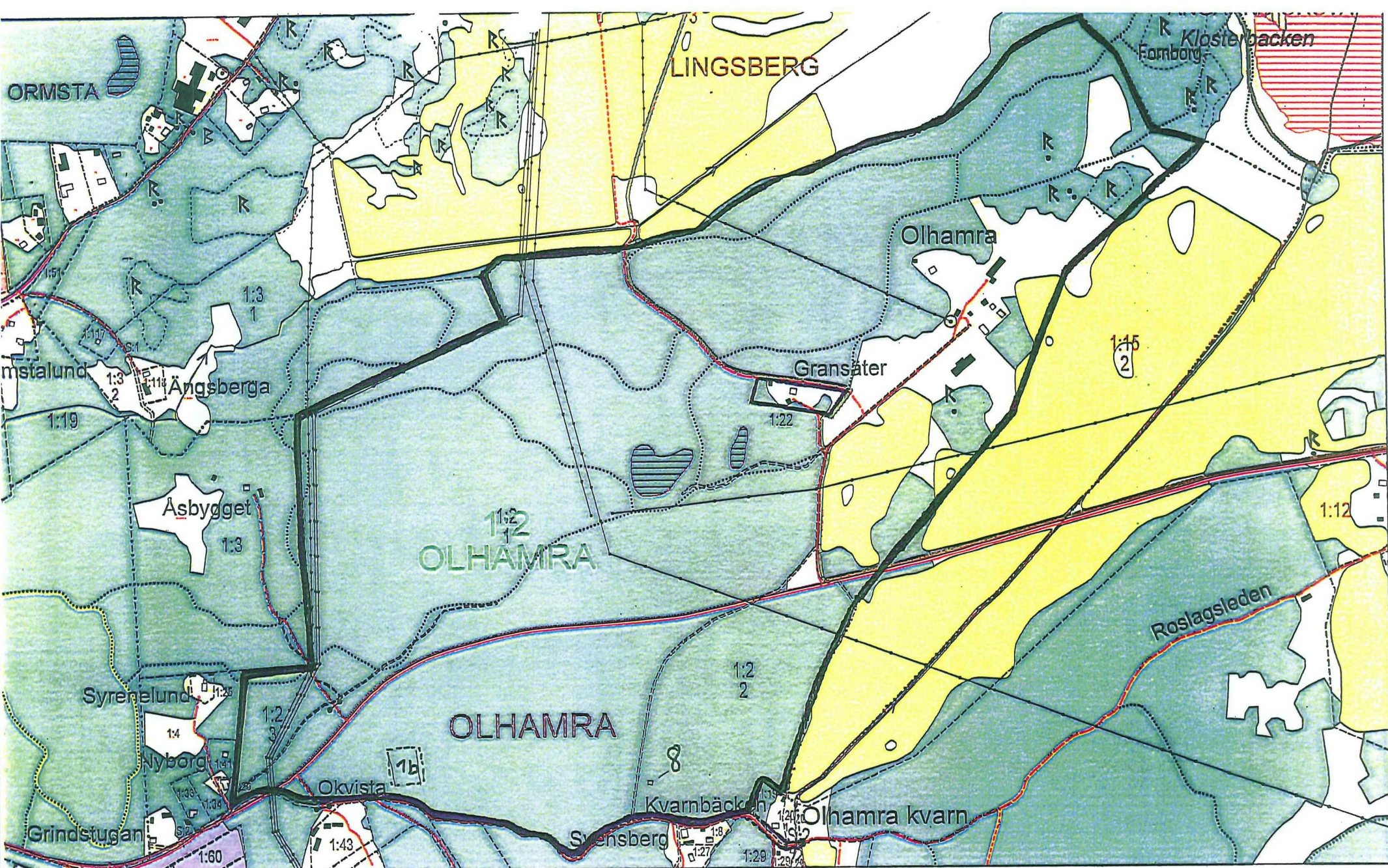
<b>Medelbonitet</b>	<b>5,5 m<sup>3</sup>sk/ha och år</b>
<b>Löpande tillväxt</b>	<b>5,3 m<sup>3</sup>sk/ha och år</b>
<b>Virkesförråd/ha</b>	<b>198 m<sup>3</sup>sk/ha</b>
<b>Virkesförråd totalt</b>	<b>13 135 m<sup>3</sup>sk</b>
<b>Prod. areal</b>	<b>66,2 ha</b>
<b>Trädslagsfördelning</b>	<b>Tall 47 %</b> <b>Gran 43 %</b> <b>Löv 10 %</b>

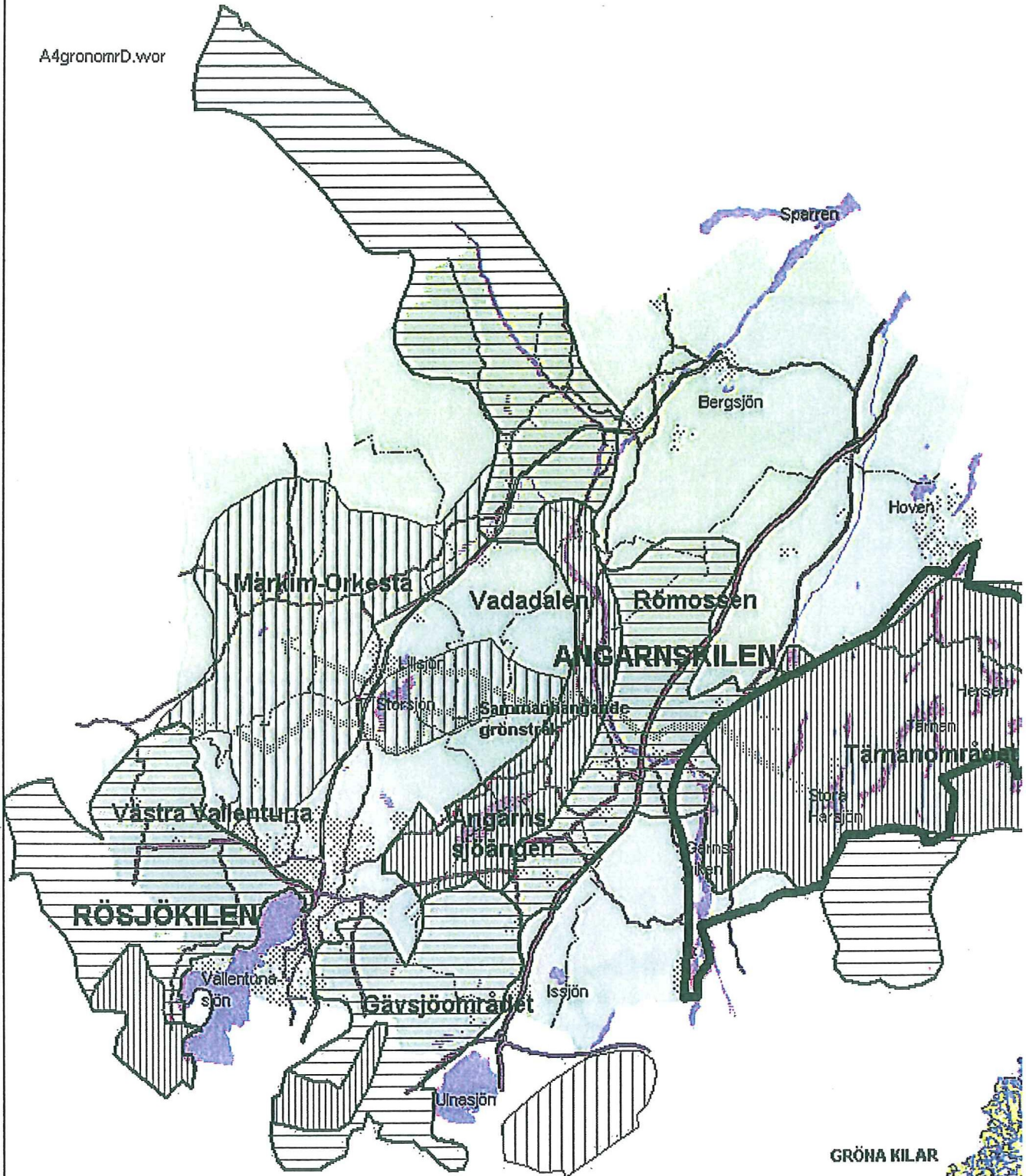
Då brukenheten är större än 50 ha men mindre än 1 000 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning, enligt 11 § skogsvårdslagen, inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av skogsarealen kommer att bestå av kalmark eller skog yngre än 20 år. I detta fall utgör andelen skog yngre än 20 år 6 %.



## BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARKEN

<b>Areal</b>	Jordbruksmarken omfattar enligt mätning ca 9,4 ha och utgörs av ca 4,6 ha åkermark och 4,8 ha betesmark.
<b>Användning</b>	Jordbruksmarken är utarrenderad som sidoarrende på två kontrakt.
<b>Arrondering</b>	Arronderingen är för området sämre än den normala.
<b>Jordart</b>	Jordarna utgörs i huvudsak av blandade leror.
<b>EU-klass</b>	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.





**ÖVERSIKTSPLAN 2001  
VALLENTUNA KOMMUN**

**KARTA 7**

**GRÖNOMRÅDEN**

**SKALA 1:150 000**

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
1 MARS 2001**

**TECKENFÖRKLARING**

— Riksinträsse för friluftslivet

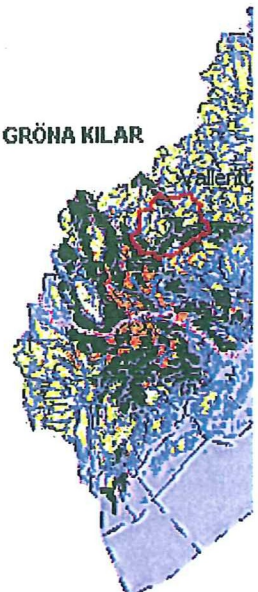
**Grönstruktur:**

▨ Värdekärna

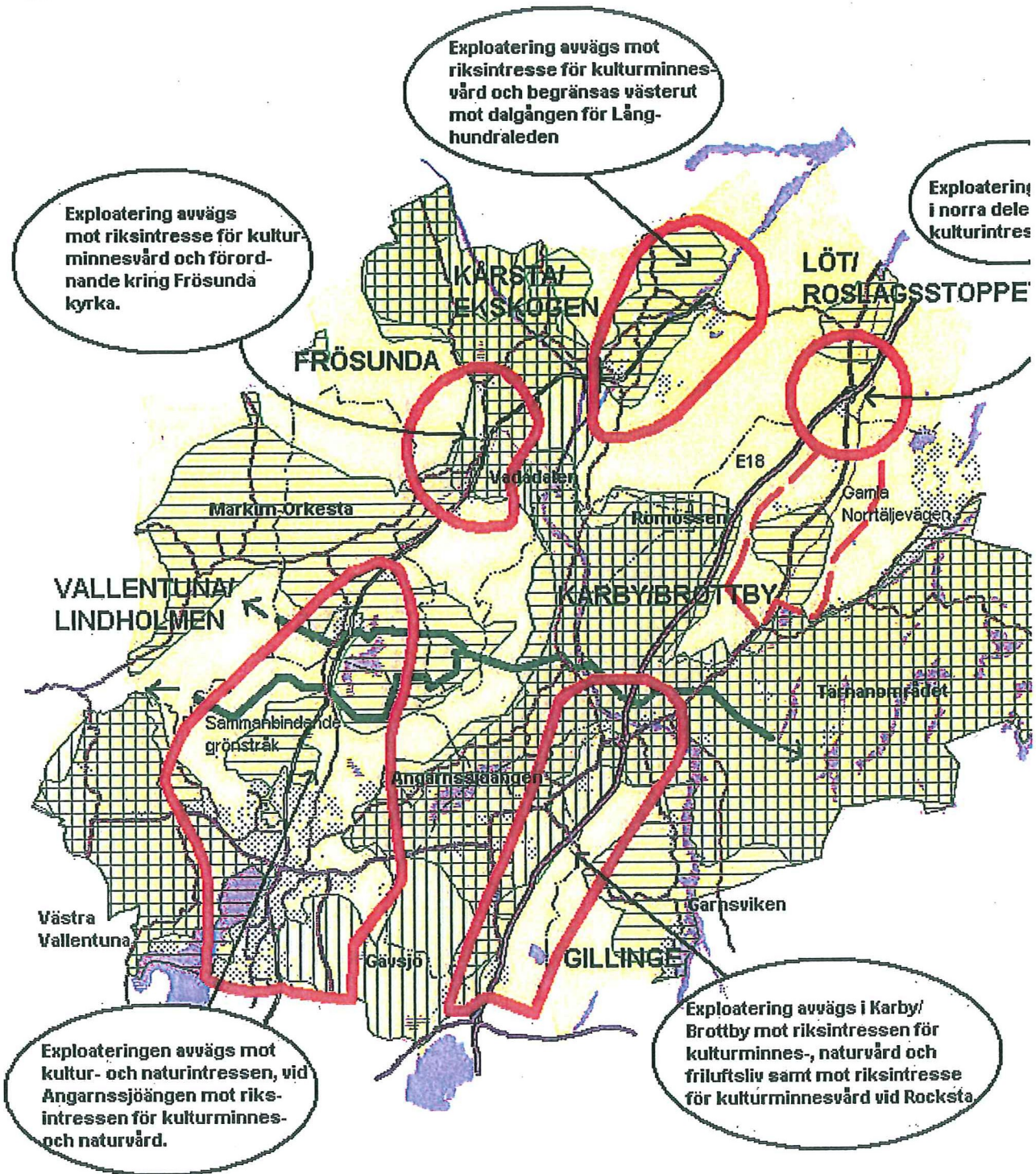
▨ Kilområde

▨ Gröna länkar

**GRÖNA KILAR**



Skala 1:250000



**ÖVERSIKTSPLAN 2001  
VALLENTUNA KOMMUN**





**KARTA 13**

**BEBYGGELSEUTVECKLING  
I STORA DRAG**

SKALA 1:150 000

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

**TECKENFÖRKLARING**

-  Tätortszon
-  Viss tätortsutveckling
-  Värdefullt område mht kultur-, natur- och friluftslivsintressen
-  Regional grönstruktur- kilar och värde