

Beskrivning upprättad av Forum Fastighetsekonomi och omarbetad av fastighetskontoret

Beskrivning av

**Åsta 1:14**

Vallentuna församling  
Vallentuna kommun



## SAMMANFATTNING

Åsta, är en stor skogsfastighet belägen ca 3 km öster om Vallentuna och ca 25 km norr om Stockholm city. Egendomen har en god ar-rondering och är väl samlad i en stor ägofigur samt två mindre skif-ten norr därom. Arealen uppgår till ca 325,6 hektar, varav 268 hek-tar produktiv skogsmark, 38 hektar skogsimpediment, 0,4 hektar åkermark, 14 hektar bete/hagmark samt 5 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 32 600 skogskubikmeter. Fastigheten saknar bostadshus. Ekonomi-byggnaderna är delvis uthyrda till andra verksamheter än jord-bruksdriften och omfattar en f d ladugård med loge samt en äldre lada. På fastigheten finns ett bostadsarrende på skifte 2. Det totala taxeringsvärdet 2007 har grovt proportionerats till 5 563 000 kr.

## BESKRIVNING

<b>Lagfaren ägare</b>	Stockholms kommun	1/1
<b>Fastighetstyp</b>	Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.	
<b>Läge och adress</b>	Fastigheten är en medelstor lantbruksegendom belägen ca 3 km öster om Vallentuna och ca 25 km norr om Stockholm city. Fastig-heten är uppdelad på tre skiften varav ett stort och två mindre.	
<b>Arealer</b>	Den totala landarealen uppgår till ca 325,6 ha enligt fastighetsre-gistret och fördelar sig på följande ägoslag:	
	Produktiv skogsmark	267,5 ha
	Impediment (bl a deponi)	38,5 ha
	Åkermark	0,4 ha
	Betesmark	14,4 ha
	<u>Tomtmark, vägar och övrig mark</u>	<u>4,8 ha</u>
	Total areal	325,6 ha
<b>Taxeringsvärde</b>	Värderingsobjektet är samtaxerat med ett flertal andra fastigheter varför något redovisat taxeringsvärde inte finns åsatt värderingsob-jektet. En grov proportionering av taxeringsvärdet för 2007 kan dock fördelas enligt följande på värderingsobjektet:	

Skogsmarksvärde	5 092 000 kr
Impediment	69 000 kr
Åkermarksvärde	0 kr
Betesmarksvärde	195 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	207 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	0 kr
Tomtmarksvärde	0 kr
Summa taxeringsvärde	5 563 000 kr

**Planförhållanden**

I Vallentuna kommuns översiktsplan är huvuddelen av fastigheten belägen inom ett område som redovisas som en s k grön kil, d v s ett område ingående i en regional grönstruktur. De östra skiftena (2 och 3) samt även den östra spetsen av skifte 1 ingår även i område som redovisas som värdefullt med hänsyn till kultur-, natur- och friluftslivsintressen. Översiktsplanen redovisar därför ej någon framtida ändrad markanvändning. Fastigheten genomkorsas även av vandringsleden, Roslagsleden. Skifte 1 av fastighetens västra delar gränsar dock mot den tätortsavgränsning som finns redovisad i översiktsplanen. F n pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan för bostadsändamål på fastigheten Olhamra 1:53. I översiktsplanen anges även att på sikt avses en detaljplan tas fram för den befintliga bebyggelsen vid Kvarnbacken-Manlöten och då ordna med en samlad VA-lösning.

**Gemensamh. anlägg.**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i följande gemensamhetsanläggningar: Lövsättra GA:5

**Samfälligheter**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret är samfällighetsutredning inte verkställd. Redovisningen är därför ofullständig.

**Panträtsinnehavare**

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

**Inteckningar**

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten av en penninginteckning på 153 400 kr.

**Anteckningar**

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några anteckningar.



## BESKRIVNING AV BOSTADSARRENDE

På den norra delen av skifte 2 finns ett bostadsarrende, d v s bostad på "ofri grund" där tomten arrenderas ut till ägaren av fritidshuset. El finns indraget. Okänt om VA finns. Arrendet uppgår till 12 325 kr/år.



*Tomtmark till bostadsarrende*

## BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



**F d ladugård & loge**

Belägen på skifte 2 vid Rävsta. Total byggnadsyta ca 53 x 10 meter. Äldre ekonomibyggnad uppförd i trästomme och putsad lättbetong



under plåttak i dåligt skick. Rymmer f d ladugård om 15 x 10 meter med nygjutet plant golv (tidigare uthyrt till bilverkstad) samt logdel om 38 x 10 meter med jordgolv och sprucket betonggolv. El finns indraget. Byggnaden i dåligt skick och taket behöver läggas om samt logdelen rustas upp. Står f n outhyrd.



#### Lada

Belägen i norra kanten av det stora skiftet. Byggnadsyta ca 16 x 6 meter. Äldre ekonomibygnad uppförd i brädpanelad trästomme under plåttak. Eftersatt underhåll med bl a rötskadad brädpanel. Ej besiktigat invändigt. Uthyrt för 9 116 kr/år.

### BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

#### Areal

Ca 267,5 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 38,5 hektar av impediment.

#### Skogstillstånd, nyckeltal

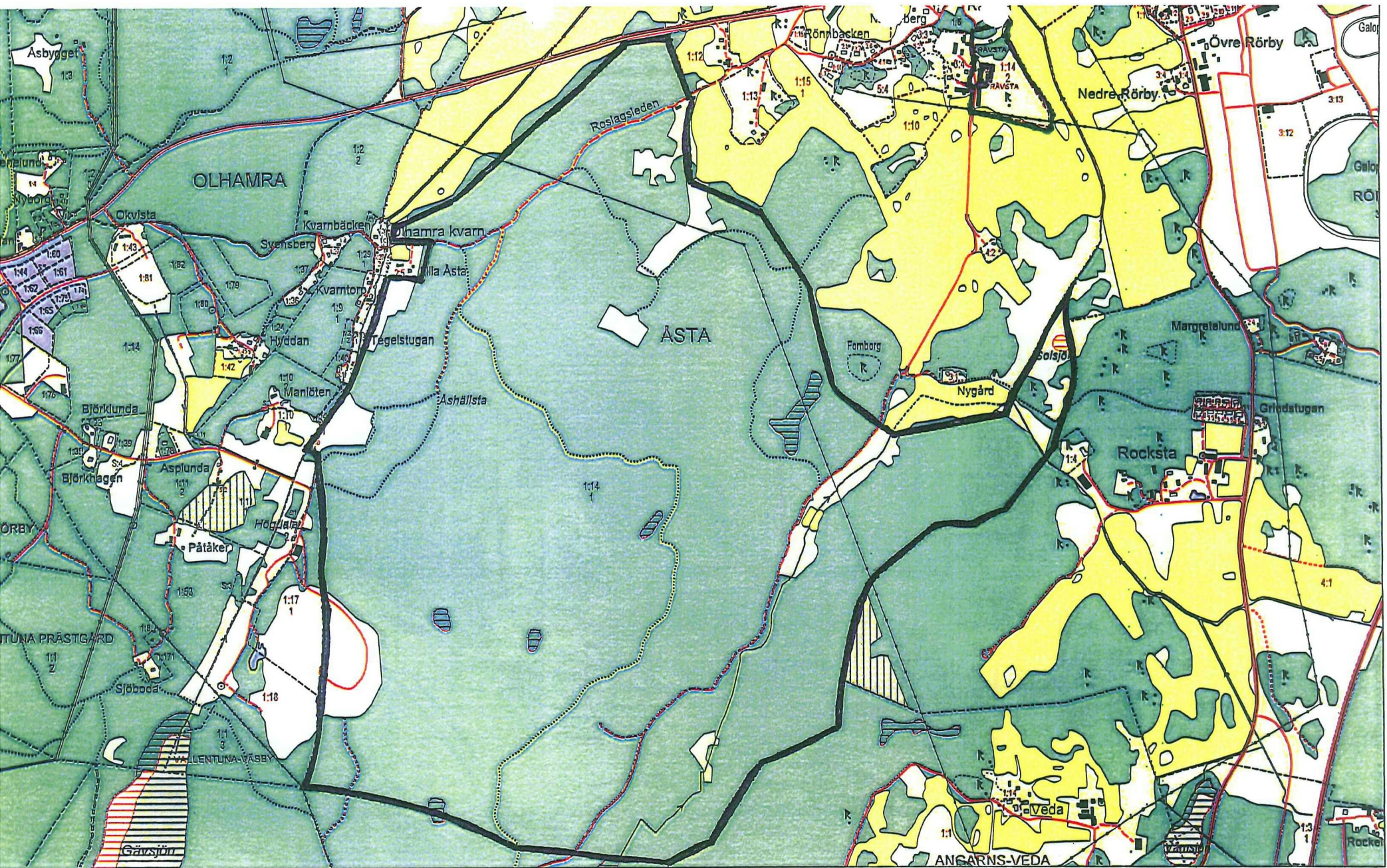
<b>Medelbonitet</b>	<b>5,9 m<sup>3</sup>sk/ha och år</b>
<b>Löpande tillväxt</b>	<b>4,4 m<sup>3</sup>sk/ha och år</b>
<b>Virkesförråd/ha</b>	<b>122 m<sup>3</sup>sk/ha</b>
<b>Virkesförråd totalt</b>	<b>32 637 m<sup>3</sup>sk</b>
<b>Prod. areal</b>	<b>267,5 ha</b>
<b>Trädslagsfördelning</b>	<b>Tall ca 41 % Gran ca 37 % Löv ca 22 %</b>

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**

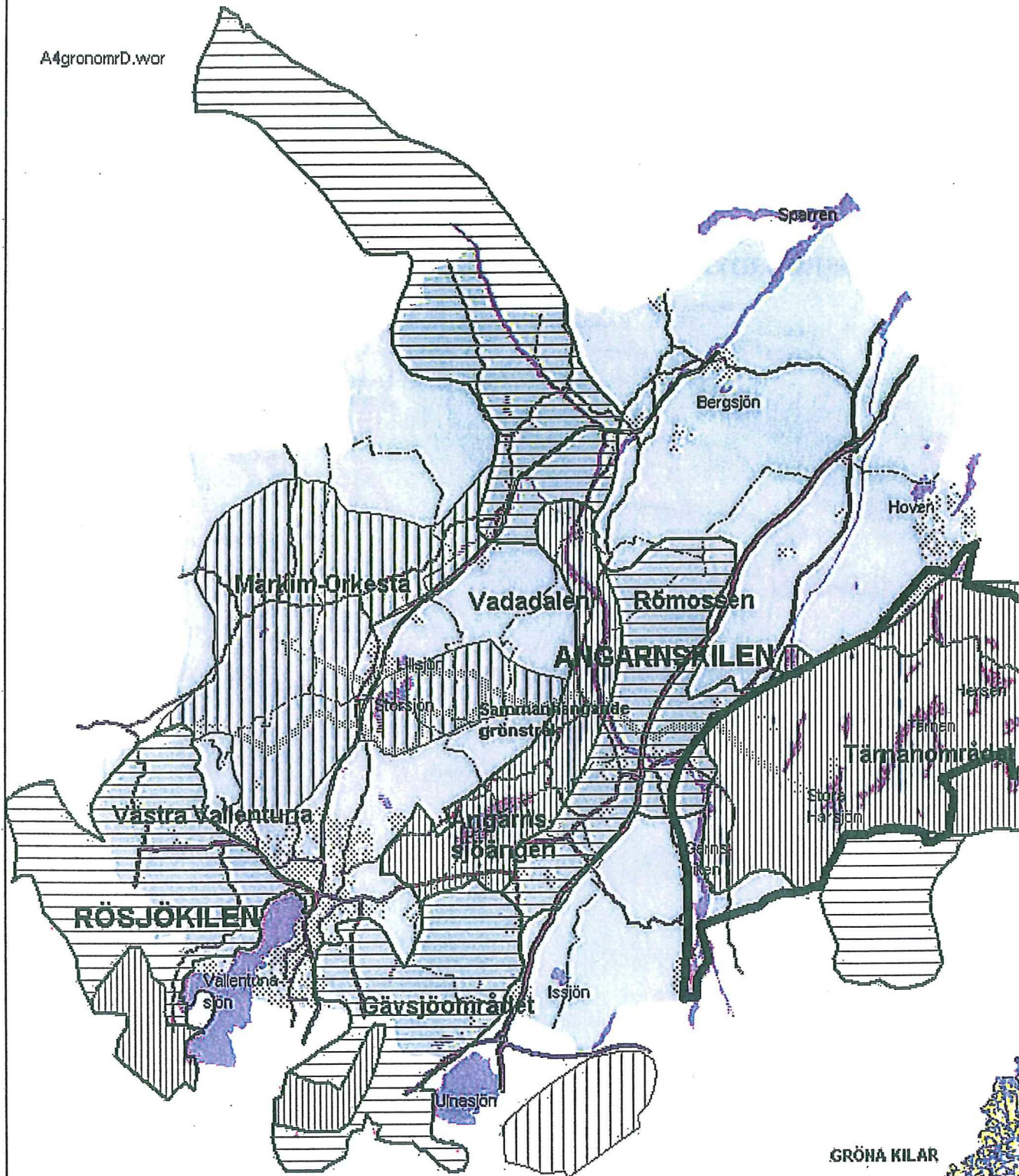
<b>Areal</b>	Jordbruksmarken omfattar enligt mätning ca 14,8 ha och utgörs av ca 0,4 ha åkermark (skifte 3) och 14,4 ha betesmark.
<b>Användning</b>	Betesmarken är utarrenderad som sidoarrende. På åkermarken finns enligt uppgift inget kontrakt.
<b>Arrondering</b>	Arronderingen är för området sämre än 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. I arrendekontraktet finns inget reglerat om vad som händer med stödrätterna den dagen arrendet upphör.





Gatu & Fastighetskontoret 2007-11-21 Skala = 1:15000





**ÖVERSIKTSPLAN 2001  
VALLENTUNA KOMMUN**

**KARTA 7**

**GRÖNOMRÅDEN**

**SKALA 1:150 000**

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
1 MARS 2001**

**TECKENFÖRKLARING**

— Riksintresse för friluftslivet

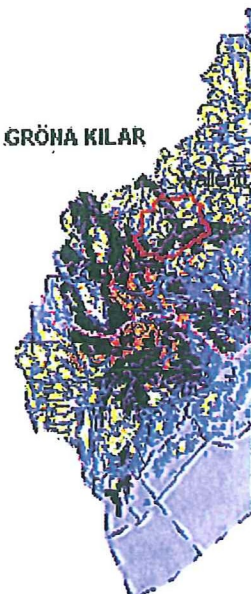
**Grönstruktur:**

▨ Värdekärna

▬ Kilområde

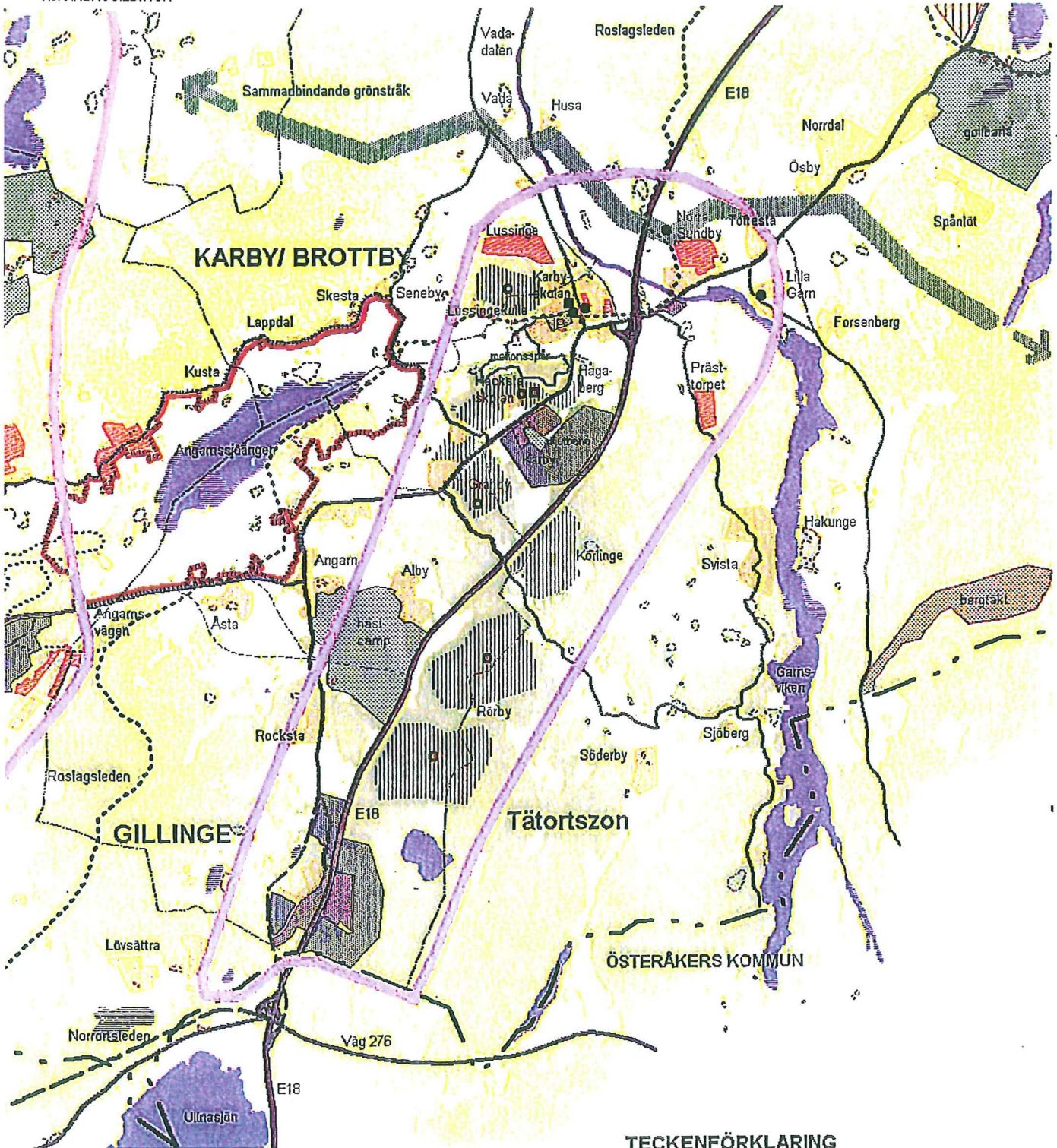
▧ Gröna länkar

**GRÖNA KILAR**



Skala 1:250000





**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
-  Naturresevat
-  Planerad väg
-  Vårresevat nå långa cilt