



Anna Lindqvist
Fastighetsavdelningen
08-508 270 26
anna.lindqvist@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-02-03

Försäljning av mark till Vallentuna kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner försäljning av mark till Vallentuna kommun, omfattande fastigheterna Olhamra 1:2, Åsta 1:14, Bällsta 2:215, 2:23- 2:29 samt del av fastigheterna Karby 3:1, Lussinge 1:7 och Lövsättra 1:1 samtliga i Vallentuna kommun, för en köpeskilling om 119.000.000 kronor.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen att slutföra försäljningen och teckna erforderliga avtal för att genomföra försäljningen.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna ovan nämnda försäljning.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 ett inriktningsbeslut om stadens fastighetsbestånd i Vallentuna kommun, med huvudsaklig inriktning att avyttra fastigheterna. Vallentuna kommun uttryckte i tidigt skede intresse för att förvärva sex delområden av staden. Vallentuna kommuns avsikt med förvärvet var att bevara värdefulla grönområden och att utveckla nya bebyggelseområden i kommunen.

Bilaga 1: Karta över försäljningsobjektet

Bilaga 2: Beskrivning Bällsta 2:215 & 2:23-29

Bilaga 3: Beskrivning av del av Karby 3:1

Bilaga 4: Beskrivning av del av Lussinge 1:7

Bilaga 5: Beskrivning av del av Lövsättra 1:1

Bilaga 6: Beskrivning av Olhamra 1.2

Bilaga 7: Beskrivning av Åsta 1:14



Kontoret har sedan april 2008 fört förhandlingar med Vallentuna kommun och överenskommelse har nu träffats om köpeskilling. Försäljningsobjektet utgörs av fastigheterna Olhamra 1:2, Åsta 1:14, Bällsta 2:215, 2:23- 2:29 samt del av fastigheterna Karby 3:1, Lussinge 1:7 och Lövsättra 1:1. Köpeskillingen uppgår till 119.000.000 kronor och grundar sig på den värdering fastighetskontoret låtit göra genom Forum Fastighetsekonomi AB. Bokfört värde uppgår till ca 16.400.000 kronor.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 ett inriktningsbeslut om stadens fastighetsbestånd i Vallentuna kommun, med huvudsaklig inriktning att avyttra fastigheterna. Staden ägde då totalt 3850 ha mark i Vallentuna kommun. Redan i tidigt skede uttryckte Vallentuna kommun önskemål om köp av sex delområden om totalt 1149 ha, med avsikten att bevara värdefulla grönområden och att utveckla nya bebyggelseområden i kommunen.

Kontoret har sedan april 2008 fört förhandlingar med Vallentuna kommun och överenskommelse har nu träffats om köpeskilling. Köpekontraktet kommer att i övrigt ha sedvanliga villkor. Försäljningsobjektet utgörs av fastigheterna Olhamra 1:2, Åsta 1:14, Bällsta 2:215, 2:23- 2:29 samt del av fastigheterna Karby 3:1, Lussinge 1:7 och Lövsättra 1:1. Köpeskillingen uppgår till 119.000.000 kronor. Den värdering fastighetskontoret låtit göra genom Forum Fastighetsekonomi AB ligger till grund för försäljningspriset. Bokfört värde uppgår till ca 16.400.000 kronor.

Förhandlingar med Vallentuna kommun

Fastighetskontoret har genom Forum Fastighetsekonomi låtit värdera den mark som Vallentuna kommun hade önskemål om att förvärva. Denna värdering ligger till grund för försäljningspriset.

Kontoret har förhandlat med Vallentuna kommun om det huvudsakliga innehållet i en paketuppköp. I december 2008 nåddes en överenskommelse om att Vallentuna kommun förvärvar sex delområden om totalt 1.149 ha av staden.

Marken ligger i anknypning till Vallentuna tätort och till tätorten Karby vid E18. Inom området, som delvis ligger inom en av Stockholmsregionens gröna kilar, finns Roslagsleden och motionsspår. De tätortsnära grönområdena ska bli lättare att nå från befintlig och ny bebyggelse. Planer finns för nya arbetsplatser och bostäder.

Förvärvet är en del av Vallentuna kommunens målsättning att verka för fortsatt tillväxt och samtidigt bevara grönområden och kulturmiljö.

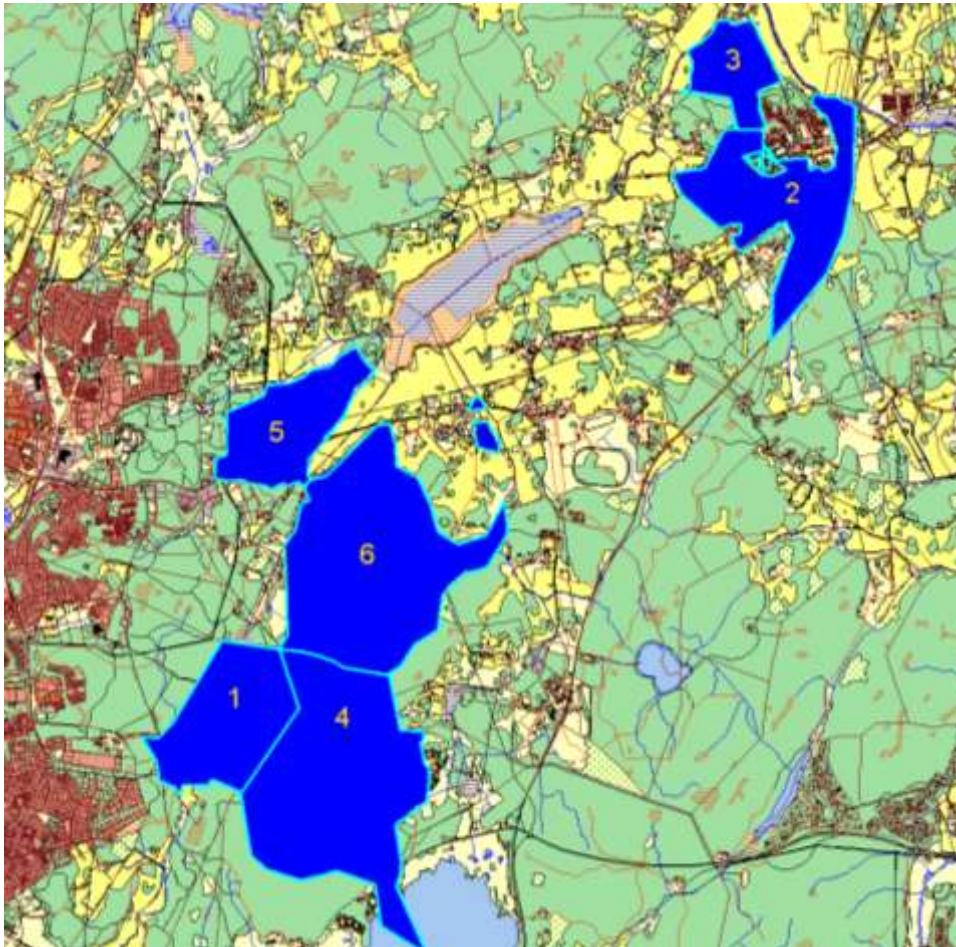
Det är också en del av visionen i förslaget till ny översiktsplan

”Med det goda småstadslivet i en nära och högt värderad natur och kulturbygd bidrar Vallentuna kommun aktivt till en växande och hållbar storstadsregion”.

Beskrivning av försäljningsobjekten

Försäljningsobjekten är belägna drygt 3 mil från Stockholm i den södra och östra delen av Vallentuna.

Fastigheterna förvärvades av staden framför allt under 1950- och 1960-talen. Arealen uppgår till totalt ca 1.149 ha för de sex delområdena, varav 796 ha utgörs av produktiv skogsmark, 98 ha av impediment, 143 ha utgörs av åkermark, 44,9 ha av betesmark och 40 ha av tomtmark. Resterande mark består av ledningar och vägar.



Kartan visar de sex delområdena som Vallentuna kommun avser att förvärva

Nedan följer en beskrivning av de sex delområdena. En närmare redovisning av områdena med befintlig bebyggelse framgår av bilagd beskrivning (bilaga 2-7).

Delområde 1, fastigheterna Bällsta 2:23-29 och 2:215.

Delområdet är en medelstor lantbruksegendom belägen ca 3 km sydöst om Vallentuna centrum och 20 km norr om Stockholm city. Delområdet är samlat i ett skifte om totalt 153 ha. Bostadsbeståndet omfattar en permanentbostad samt ett sommartorp. Ekonomibyggnaderna omfattar en f.d. ladugård samt ett traktorgarage.

I översiktsplanen är hela delområdet beläget inom ett område som redovisas som en s k grön kil, d.v.s ett område ingående i en regional grönstruktur. På delområdet finns ett par inventerade naturvårdsobjekt. Översiktsplanen redovisar ej någon framtida ändrad markanvändning. Ca 1/3-1/4 av delområdet ligger dock innanför den tätortsavgränsning för Vallentuna tätort som görs i översiktsplanen. Delområdet korsas i dess västra delar av Arningeleden. Norr om objektet längs Arningeleden redovisas i översiktsplanen ett utredningsområde.

Delområde 2, del av Karby 3:1

Delområdet är en större lantbruksegendom belägen i direkt anslutning till Karby samhälles södra bebyggelse och ca 30 km norr om Stockholm city. Fastigheten är samlad i ett skifte om totalt 183 ha. Bostadsbeståndet omfattar två sommartorp med eftersatt underhåll samt en f d smedja.

Området är av riksintresse för kulturminnesvården. I Vallentuna kommuns översiktsplan redovisas stora delar av området som en s k grön kil. Den nordöstra delen ligger inom område för utvidgat strandskydd (300 meter) för Husåån. Skogsmarken mellan E18 och väg 268 redovisas i översiktsplanen som ett planerat arbetsområde. Skogsmarken mellan motionsspåret och väg 268, ett mindre område söder om väg 268 samt områdets norra del redovisas som utredningsområde. Ca 10 fasta fornlämningar finns registrerade inom området.



Karby torpet



F.d smedjan på Karby

Delområde 3, del av Lussinge 1:7

Delområdet är en mindre lantbruksegendom belägen strax norr om Karby samhälle och ca 30 km norr om Stockholm city. Området är samlad i ett skifte om totalt 62 ha.

Bostadsbeståndet omfattar två permanentbostäder. Ekonomibygnaderna är i dag till viss del uthyrd till andra verksamheter än jordbruksdriften och omfattar en f.d. ladugård, en loge med tork och maskinhall.

Området berörs av landskapsbildskydd från 1974-12-13. Hela objektet ligger inom område av riksintresse för kulturminnesvården. I Vallentuna kommuns översiktsplan är objektet beläget inom ett område som redovisas som en s k grön kil, d v s ett område ingående i en regional grönstruktur. Den nordvästra delen av området ingår dessutom i

det som betecknas som värdekärna i det regionala grönstråket. Den östra delen av objektet ligger inom område för utvidgat strandskydd (300 meter) för Husaån. 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.



Ladugården Lussinge

Delområde 4, del av Lövsättra 1:1

Delområdet är en större lantbruksegendom belägen norr om Ullnasjön, ca 5 km sydöst om Vallentuna centrum och 20 km norr om Stockholm city. Fastigheten är samlad i ett skifte om totalt 314 ha. Bostadsbeståndet omfattar två permanentbostäder samt två sommartorp. Ekonomibyggnaderna omfattar bl.a. ett f.d. vagnslider, en stor lada, ett par magasin samt en liten f.d. smedja, allt beläget vid gårdscentrum.

Området berörs av fiskevårdsområde: Täby. Omfattar Ullnasjön och Ullnabäcken. I översiktsplanen är hela objektet beläget inom ett område som redovisas som en s.k. grön kil, d.v.s ett område ingående i en regional grönstruktur. Inom området finns ett par inventerade naturvårdsobjekt. Vidare passerar Roslagsleden genom områdets västra delar. Översiktsplanen redovisar ej någon framtida ändrad markanvändning. Över den södra delen av fastigheten har norrortsleden byggts. Ca 11 fasta fornlämningar finns registrerade inom området.

Delområde 5, Olhamra 1:2

Delområdet är en lantbruksegendom belägen ca 3 km nordöst om Vallentuna och ca 25 km norr om Stockholm city. Den är väl samlad i ett skifte om totalt 117 ha.

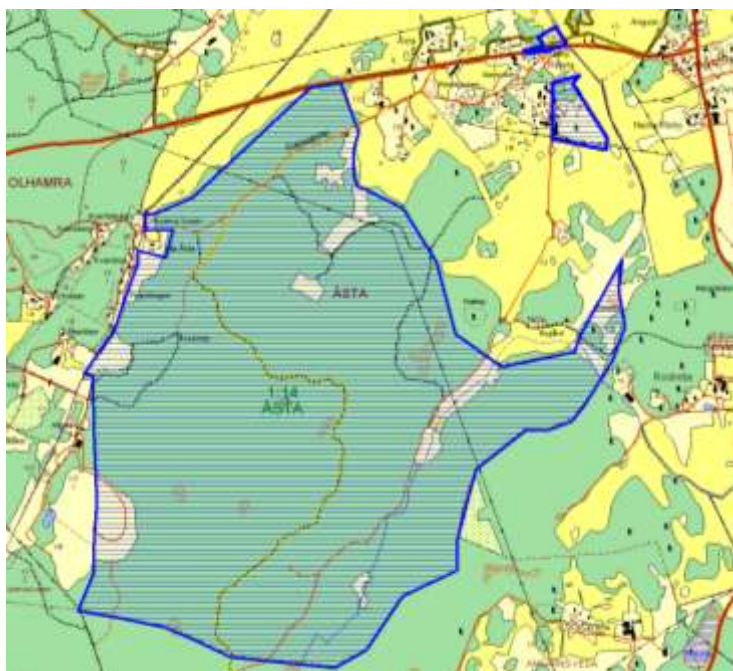
Bostadsbeståndet omfattar två permanentbostäder samt ett sommartorp.

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.

Områdets 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 inom området.

Delområde 6, Åsta 1:14

Delområdet är en medelstor lantbruksegendom belägen ca 3 km öster om Vallentuna och ca 25 km norr om Stockholm city. Fastigheten är uppdelad på tre skiften varav ett stort och två mindre om totalt 325 ha. Objektet saknar bostadshus. Ekonomibyggnaderna är delvis uthyrda till andra verksamheter än jordbruksdriften och omfattar en f.d. ladugård med loge samt en äldre lada. Inom området finns ett bostadsarrende på skifte 2.



Delområde 6, Åsta 1:14 i tre skiften



I Vallentuna kommuns översiktsplan är huvuddelen av området beläget inom ett område som redovisas som en s.k grön kil. 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. Området genomkorsas även av vandringsleden, Roslagsleden. Skifte 1:s västra delar gränsar dock mot den tätortsavgränsning som finns redovisad i översiktsplanen. För närvarande pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan för bostadsändamål på fastigheten Olhamra 1:53.

Mål och syfte

Syftet med detta tjänsteutlåtande är att slutföra del av inriktningsbeslutet 2007-08-27, försäljningen av mark till Vallentuna kommun.

Tidsplan

Sedan samtliga beslut om försäljning av mark i enlighet med detta tjänsteutlåtande vunnit laga kraft kommer ansökan om erforderliga lantmäteriförrättningar att ske. De blivande fastigheterna beräknas kunna registreras under 2009. Först därefter kan tillträde ske.

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra försäljningen till Vallentuna kommun är Anna Lindqvist.

Ekonomi

Den totala köpeskillingen för den mark och bebyggelse, som säljs till Vallentuna kommun, uppgår till 119 mnkr. De ingående fastigheterna är idag samtaxerade med flera andra fastigheter – ett bedömt taxeringsvärde för mark, bostadsbyggnader och ekonomibyggnad uppgår totalt till ca 45,4 mnkr. Bokfört värde uppgår till ca 16,4 mnkr.

De totala intäkterna för samtliga i försäljningen ingående fastigheter, där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade, uppgick till ca 1,2 mnkr för 2008. Kostnaderna, inklusive kapitalkostnaderna, uppgick till totalt ca 2,8 mnkr för 2008. Således bedöms försäljningen förbättra nämndens resultat med totalt ca 1,6 mnkr.

Slut