



Ralf Österberg
Fastighetsavdelningen
08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-02-03

Försäljning av naturreservatsmark till Huddinge kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna överföring av naturreservatsmark till Huddinge kommun för en sammanlagd ersättning om 14.000.000 kronor enligt bilagd överenskommelse om fastighetsreglering.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

I Huddinge kommun finns bl.a. naturreservaten Paradiset, Lännaskogen och Gömmaren. De har genom beslut av Huddinge kommun inrättats på mark som delvis tillhör Stockholms stad. Hösten 2004 diskuterades försäljning av reservatsmarken i Paradiset och Lännaskogen till Huddinge kommun, men i stället för försäljning träffades en överenskommelse om att staden erhöll en intrångsersättning om 13,76 miljoner kronor. För marken i Gömmarens naturreservat har staden inte fått någon ersättning.

I enlighet med fastighetsnämndens inriktningsbeslut rörande stadens markinnehav i Huddinge kommun erbjöd fastighetskontoret i februari 2008 Huddinge kommun att förvärva den av staden ägda reservatsmarken. Efter förhandlingar har parterna enats om en ersättning om 14 miljoner kronor för den mark som ingår i ovannämnda tre reservat.

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar att godkänna överlåtelse av marken till Huddinge kommun enligt bilagd överenskommelse om fastighetsreglering.

-
- Bilaga 1: Överenskommelse om fastighetsreglering
 - Bilaga 2: Översiktskarta Naturreservat mm
 - Bilaga 3-5: Reservatsmark i Paradiset, Lännaskogen och Gömmaren
 - Bilaga 6: Info om bergrummet ”Vargen”



Utlåtande

Bakgrund

I Huddinge kommun finns bl a naturreservaten Paradiset, Lännaskogen och Gömmaren. Gömmarens naturreservat inrättades 1995, medan de övriga två inrättades 2002. Reservaten har genom beslut av Huddinge kommun inrättats på mark som delvis tillhör Stockholms stad och delvis Huddinge kommun.

Hösten 2004 diskuterades försäljning av Stockholms del av reservatsmarken i Paradiset och Lännaskogen till Huddinge kommun, men i stället för försäljning träffades en överenskommelse om att staden erhöll en intrångsersättning om 13,76 miljoner kronor. Intrångs- ersättning betalas som kompensation för att traditionellt kommersiellt skogsbruk inte längre kan bedrivas. För reservatsmarken i Gömmaren har staden inte fått någon ersättning.

Erbjudande om förvärv av reservatsmark

Fastighetsnämnden fattade 2007-05-24 inriktningsbeslut rörande stadens markinnehav i Huddinge kommun. I ärendet bedömde kontoret bl.a. exploateringsmöjligheter och föreslog även försäljning för delar av markinnehavet. Beträffande naturreservatsmark var kontorets inriktning att utreda möjligheten att avyttra denna till i första hand Huddinge kommun.

I enlighet med inriktningsbeslutet erbjöd fastighetskontoret i februari 2008 Huddinge kommun att förvärva den av staden ägda reservatsmarken. Efter förnyade värderingar, där den tidigare erhållna intrångsersättningen beaktats, och förhandlingar har parterna enats om en ersättning om 14 miljoner kronor för den mark som staden äger i naturreservaten.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Överlåtelse av fastigheter kan genomföras på några olika sätt. Det vanligaste är försäljning, då parterna först tecknar ett köpekontrakt förenat med en handpenning, och sedan fullföljer överlåtelsen med ett köpebrev då slutlikviden erläggs. Detta förutsätter dock att hela fastigheten försäljs, i annat fall måste en avstyckning genomföras först.

Ett annat, också vanligt sätt är att en del av säljarens fastighet sammanläggs med en fastighet som ägs av köparen. Detta sker genom fastighetsreglering, och är en förrättning som lantmäterimyndigheten genomför.

Den i ärendet aktuella reservatsmarken omfattar hela eller delar av flera av staden ägda fastigheter. Traditionell försäljning skulle medföra behov av att först bilda nya fastigheter av marken inom reservatsgränserna. Lantmäteriförrättningar för detta skulle ta lång tid att genomföra.

Kontoret och Huddinge kommun har efter diskussioner med lantmäterimyndigheten i Huddinge kommit fram till att det smidigaste och snabbaste sättet att överlåta reservatsmarken är att överföra den genom fastighetsregleringar. I samråd med lantmätaren har parterna arbetat fram bilagd överenskommelse om fastighetsreglering.



Överenskommelsen är villkorad dels av att Huddinge kommunstyrelse godkänner den genom beslut senast 2009-03-02 (planerad beslutsdag är 2009-01-26), dels av att fastighetsnämnden i Stockholm godkänner den genom beslut senast 2009-03-31 (planerad beslutsdag är 2009-02-03). Vardera partens beslut skall vinna laga kraft för att överenskommelsen skall kunna fullföljas.

Reservatsmarkens omfattning

I **Paradisets** naturreservat kommer hela fastigheten Lissma 4:471 och delar av fastigheterna Lissma 4:466 och 4:472 genom fastighetsreglering att överföras till Lissma 4:98, tillhörig Huddinge kommun. Staden kommer att behålla en mindre del av 4:472, omfattande bergrummet med f.d. ledningscentralen "Vargen", och sälja den separat. Den markareal som kommer att överföras har beräknats till ca 447 hektar. Några av staden ägda byggnader ingår i marköverföringen. Dessutom finns 8 stycken arrendeupplåtelser som Huddinge kommun kommer att överta ansvaret för.

I **Lännaskogens** naturreservat kommer hela fastigheten Lissma 4:38 och delar av fastigheten Ågesta 1:4 genom fastighetsreglering att överföras till Lissma 4:42 och Länna 45:1, tillhöriga Huddinge kommun. Den markareal som kommer att överföras har beräknats till ca 242 hektar. Inga byggnader ingår, men Huddinge kommun kommer att överta ansvaret för ett jaktarrende.

I **Gömmarens** naturreservat kommer delar av fastigheterna Masmö 1:1, 1:2, 1:3, 1:4 och 1:6 genom fastighetsreglering att överföras till Kolartorp 1:36, tillhörig Huddinge kommun. Den markareal som kommer att överföras har beräknats till ca 115 hektar. Inga byggnader ingår, men Huddinge kommun kommer att överta ansvaret för ett jaktarrende.

Tidplan

Försäljningsprocessen påbörjades i februari 2008 genom ett erbjudande till Huddinge kommun att förvärva reservatsmarken.

Överenskommelse om fastighetsreglering arbetades fram i december 2008, och kommer att undertecknas av parterna efter beslut om godkännande av respektive kommun.

Preliminära lantmäteriförrättningar, grundade på kartmaterialet, planeras bli genomförda i mars-april 2009. När dessa vunnit laga kraft kommer ersättningen för marken att erläggas av Huddinge kommun.

Slutliga förrättningar, då de nya gränserna bestäms och nya kartor upprättas, kommer att genomföras successivt därefter.

Mål och syfte

Genomförandebeslut avseende överföring av naturreservatsmarken i Huddinge mot överenskommen ersättning är i enlighet med kontorets försäljningspolicy. Staden har inget behov av marken, och den disponeras i praktiken redan av Huddinge eftersom den ingår i naturreservaten.



Försäljningsorganisation

Projektledare Ralf Österberg på fastighetskontorets försäljningsenhet har det samlade ansvaret för marköverföringarnas genomförande.

Ekonomi

Ersättningen för reservatsmarken uppgår till totalt 14 miljoner kronor, fördelat på Paradiset med 6 miljoner, Lännaskogen med 3,5 miljoner och Gömmaren med 4,5 miljoner kronor.

En samlad bedömning av marknadsvärdet, med hänsyn tagen till tidigare erhållen intrångsersättning, visar att det är i god överensstämmelse med den överenskomna ersättningen. Denna får därför betraktas som fullt acceptabel.

Taxeringsvärdena går inte att precisera eftersom stadens mark i varje reservat är belägen på delar av flera olika fastigheter. Detsamma gäller för de bokförda värdena.

Plan för uppföljning

Eftersom marköverföringen sker i form av fastighetsregleringar med preliminära förrättningsbeslut, kommer kontoret att ha bevakning på dels de nya gränserna och den faktiska marköverföringen och dels på stadens kvarvarande berörd mark när fältmätningarna genomförs.

Slut