



Handläggare: Ann Sundin
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 261 63
ann.sundin@gfk.stockholm.se

2003-10-15

Dnr 2003-410-00907

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förutsättningar för landskapsvård på stadens marker vid Angarnssjöängen - skrivelse från ledamöterna Per Bolund (mp) och Åsa Romson (mp). Återremiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anser att skrivelsen är besvarad med detta kompletterande tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

Som svar på rubricerad skrivelse har kontoret utarbetat bilagda tjänsteutlåtande, som efter bordläggning återremitterats till kontoret med uppdrag att analysera ett förslag på en alternativ placering av fårskötsel vid Skälby och därefter återkomma till nämnden.

Det föreslagna Skälby-alternativet är inte längre genomförbart i sin helhet – betesmarken är upplåten till annan arrendator och frivillig överenskommelse kan inte träffas. Kontoret föreslår därför att utredning görs om avstyckning och försäljning av lämplig bostadsfastighet med bygg rätt för bostad och stall vid Skälby alternativt torpet Nybygget. Vidare föreslår kontoret alternativa lägen för betesmark, som kan upplåtas på långfristigt arrende (25 år). Detta ger arrendatorn möjlighet att planera för investeringar och avskrivningar i verksamheten.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med en redovisning av förhandlingsresultatet och föreslår att gatu- och fastighetsnämnden anser att rubricerad skrivelse är besvarad med föreliggande kompletterande tjänsteutlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vid gatu- och fastighetsnämndens sammanträde den 11 mars 2003 anmäldes en skrivelse från Per Bolund (mp) och Åsa Romson (mp) angående förutsättningar för landskapsvård på stadens marker vid Angarnssjöängen i Vallentuna. Skrivelsen har överlämnats till gatu- och fastighetskontoret för beredning. Som svar på skrivelsen har kontoret utarbetat bilagda tjänsteutlåtande, som bordlades av gatu- och fastighetsnämnden 2003-08-19, 2003-09-09 och därefter 2003-09-30 återremitterades till kontoret. Kontoret fick därvid uppdrag att analysera ett av nuvarande arrendator framlagt förslag på en alternativ placering av fårskötseln vid Skälby och därefter återkomma till nämnden.

Skrivelser inför beslut i gatu- och fastighetsnämnden

Ovan nämnda arrendator har inför gatu- och fastighetsnämndens behandling av rubricerade ärende överlämnat två skrivelser till borgarrådet Roger Mogert, gatu- och fastighetsnämnden. I skrivelserna, som bilägges, framhåller arrendatorn vikten av att äga såväl bostads- som betesmark för att på lång sikt planera för och möjliggöra och investeringar och avskrivningar i verksamheten. Tre alternativa förslag till lösningar nämns i nedan angiven prioritetsordning:

1. Försäljning av bostads- och betesmark vid Lappdals gård
2. Försäljning av bostads- och betesmark vid Skälby, ca 2 km nordost om Lappdal
3. Försäljning av bostads- och betesmark kring torpet Nybygget på fastigheten Husa 1:1, ca 5 km nordost om Lappdal

Analys av alternativa förslag till lösningar

Kontoret har i samband med gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att analysera ett förslag på en alternativ placering av fårskötseln vid Skälby funnit anledning att analysera även övriga alternativ enligt ovan.

Alternativ 1

Kontoret har i tidigare tjänsteutlåtande redogjort för de överväganden som pågår kring Lappdals gård och dess framtid efter 2007, då hyreskontraktet för huvudbyggnaden löper ut. Gården ligger i ett kulturlandskap, som utgör riksintresse för såväl naturvård som kulturminnesvård. Att i det läget avstycka och sälja mark mitt i befintligt gårdscentrum innebär enligt kontorets mening en såväl ekonomisk som kulturmässig kapitalförstörelse. Gården bör bevaras intakt – förutom eventuella mindre avstyckningar runt befintliga fritidshus i perifert läge. Kontoret avstyrker således, liksom tidigare, alternativ 1.

Alternativ 2

Alternativ 2 framstod däremot som en mycket god kompromiss, d v s lokalisering av bostads- och betesmark till Skälby, ca 2 km nordost om Lappdal.

Kontoret skulle då undersöka möjligheterna att från fastigheten Skälby 1:1, intill fastigheten Skälby 1:3, avstycka en bostadsfastighet på 2-3000 kvm med byggrätt för såväl ett mindre bostadshus som fårstall. Möjligheterna att låta befintlig stall/ladugårdsbyggnad ingå i fastigheten skulle även utredas.

Samtidigt skulle möjligheterna att frigöra ett ca 10 ha stort område på andra sidan den gamla landsvägen från bostadsfastigheten räknat undersökas. Området ingår i dag i ett sidoarrende för bete, som är upplåtet till annan arrendator. Vid underhandskontakter med denne arrendator har emellertid framkommit att en frivillig överenskommelse inte kan träffas. Uppsägning av arrendet från en arrendator till förmån för en annan är möjlig men inte att rekommendera.

Alternativ 3

Som nämnts i tidigare tjänsteutlåtande hyr redan arrendatorn på förmånliga villkor torpet Nybygget på fastigheten Husa 1:1, ca 5 km nordost om Lappdal och ca 2 km från annan av arrendatorn nyttjad betesmark. Till torpet hör en stallbyggnad, där möjlighet finns till vinterförvaring av fåren. Kontoret kan när som helst låta värdera och avstycka en bostadsfastighet runt befintlig bebyggelse vid Nybygget och sälja denna till arrendatorn.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret kan ännu inte säga att några förslag är möjliga att genomföra men avser att undersöka förutsättningarna för att nå en för båda parter acceptabel lösning. Kontoret föreslår en lösning innebärande en kombination av försäljning och arrende.

Med hänsyn tagen till prisnivån på den här avsedda typen av fastighet (bostad, stall och bete) föreslår kontoret försäljning till arrendatorn av lämplig bostadsfastighet med byggrätt för ett mindre bostadshus med intilliggande fårstall. Detta kan förmodligen erbjudas vid såväl Skälby som Nybygget.

Lämpligt läge för betesmarken får däremot diskuteras i förhandlingar med arrendatorn. Om betesmarksalternativet vid Skälby inte är aktuellt kan kontoret eventuellt erbjuda betesmark vid torpet Nybygget alternativt Stora Karby, ca 3 km söder om Nybygget. Vid närmare studium finns förmodligen även annan möjlig betesmark i de formlämningsstäta omgivningarna kring Angarnssjöängen.

För att minska kostnaderna och ändå möjliggöra för arrendatorn att planera för investeringar och avskrivningar i verksamheten föreslår kontoret att arrendemarken upplåts med långfristigt arrende för fårbete – 25-årigt med möjlighet till förlängning.

Arrendatorn kan dessutom, om han så önskar, fortsätta arrendet på Lappdal, åtminstone fram till år 2007. Markerna runt Angarnssjöängen bör emellertid betas - antingen genom nuvarande arrendator eller, om denne önskar upphöra med sin verksamhet där, genom annan arrendator med samma verksamhetsinriktning.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med en redovisning av resultatet av ovan nämnda förhandlingar.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden anser att rubricerad skrivelse är besvarad med föreliggande kompletterande tjänsteutlåtande.

SLUT