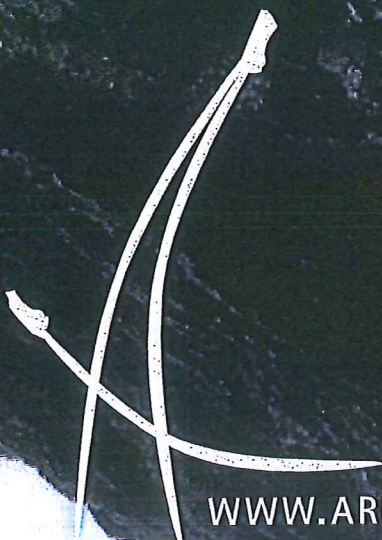


Huddinge, 456 ha

Bilaga nummer **2**
till tjänsteutl./mem
av den 24/4 2017
Dnr 2017-01263

Björksättra


WWW.AREAL.SE



SKOG OCH BRA KASSAFLÖDE

På uppdrag av Stockholms Stad bjuder Areal ut en skogsegendom med omfattande täktverksamhet i Huddinge kommun. Fastigheten utgörs av en välformad sammanhängande ägofigur och ett mindre skifte. Den är belägen cirka 2,5 mil söder om centrala Stockholm, vilket motsvarar en bilresa om ungefär 25 min.

Den totala arealen uppgår till 456 ha som fördelar sig på 378 ha skog med 56 400 m³sk samt 32 ha impediment och 46 ha väg och övrig mark. På egendomen finns en stor bergtäkt, skog, en



speedwaybana och ytterligare några upplåtelser vilka ger goda intäkter. Delar av fastigheten har sannolikt goda möjligheter till vidare utveckling.

Även juridisk person kan förvärva fastigheten utan särskild prövning då den ägs av juridisk person. ■



SAMMANFATTNING INDUSTRIELL DEL



På fastighetens norra del finns en omfattande pågående bergtäktverksamhet och även planering för ytterligare en bergtäkt. Delar av den nordvästra delen av fastigheten är utarrenderad för eventverksamhet så som folkrace och paintball. Invid detta finns även en speedwaybana. SRV (Södertörns Renhållningsverk) som bedriver deponi- och återvinningsverksamhet

arrenderar delar av fastigheten som ligger i direkt anslutning till deras anläggning, det upplåtna området används för containeruppställning och hantering av rivningsflis. Det finns även en antagen detaljplan för anläggande av golfbana inom fastigheten. ■



SKOG OCH MARK



SKOG

Skogen på Björksättra domineras av äldre skog och yngre gallringsskogar. Egendomens två skiften består huvudsakligen av skogsmark. Enligt skogsbruksplanen, upprättad av Foran 2015, uppgår den produktiva skogsmarken till 378,1 ha. Virkesförrådet är beräknat till ca 56 400 m³sk inklusive 2016 års tillväxt vilket ger ett medeltal om 145 m³sk per ha. Skogens bonitet är normal för området och uppskattas till 5,1 m³sk per ha per år, vilket ger en förväntad löpande tillväxt om drygt 1 580 m³sk per år. Trädslagsfördelningen är 68 % tall, 26 % gran och resterande del löv. Under planperioden föreslås en avverkningsvolym om ca 15 600 m³sk, varav ca 10 300 m³sk är förnygringsavverkning och ca 5 300 m³sk är gallring.

Skogens vägnät är väl utvecklat vilket är gynnsamt vid skogsåtgärder eftersom drivningskostnader därmed kan hållas lägre. Delar av vägnätet är i behov av rustning. Björksättra har 3 st. avdelningar som helt eller delvis är klassade som nyckelbiotoper, dessa omfattar totalt cirka 6,2 ha och är ej inlösta. Nyckelbiotoperna återfinns i avdelningarna 48, 79 och 122. Utöver detta finns ett antal avdelningar inom vilka Skogsstyrelsen har identifierat naturvärden så som exempelvis sumpskogar, raviner eller branter, för ytterligare information hänvisas till Skogsstyrelsens webbtjänst Skogens Pärlor.



I skogsbruksplanen har en relativt stor areal åsatts målklassen NO. Dessa omfattar huvudsakligen lågproduktiva- och hållmarkstallskogar. Av den produktiva arealen har 18,5 % avsatts som NO och 0,4 % avsatt som NS, sammantaget 18,9%.

Skogsvårdslagen säger att om en fastighet består av mer än 100 ha produktiv skogsmark får inte mer än 50 % av skogsmarken utgöras av kalmark eller skog yngre än 20 år. Den areal som i dagsläget utgörs av kalmark och skog yngre än 20 år på fastigheten är 37,6 ha eller cirka 10 %.

För vidare information om skogstillståndet, se bifogad skogsbruksplan med skogskarta.

JAKT OCH FISKE

Björksättra har viltrika marker med företrädesvis älg, vildsvin, rådjur och de vanliga småviltet. Den samlade ägofiguren i ett stort skifte gör förutsättningarna för jakt goda, samtidigt så påverkas jakten av det rörliga friluftslivet som det stadsnära läget medför. Jakten är för närvarande upplåten på ett år och innevarande

period sträcker sig till 2017-06-30, jaktupplåtelsen upphör därefter utan krav på uppsägning. Fastigheten är del av Västra Södertörns älgskötselområde som totalt omfattar 952 ha. Älgjakten sker enskilt på de i älgskötselområdet ingående fastigheterna.

Till Björksättra tillhör vattenområden i Ådran och Rudträsket.



BERGTÄKT

Norr om Mittskogsberget finns en pågående bergtäkt. Täkten är upplåten till Swerock AB och innevarande arrendeperiod löper till 2034-02-28. Upplåtelsen medger en årlig utlastning om cirka 1 000 000 ton berg, för överstigande uttag utgår tillägg om 8 kr/ton fast berg. Täktområdet är avtäckt och upparbetning av berg är pågående.

Täkttillståndet gäller för brytning och krossning av berg, område inom delvis Etapp IB och inom Etapp II, se kartan. Ett område om 16,1 ha ingår i upplåtelsen till Swerock AB som bedriver täktverksamheten inom området. I framtiden kan området göra plats för den expanderande återvinningsanläggningen och avfallshanteringen som ligger i direkt anslutning till området. Brytningen har pågått sedan täkttillstånd medgavs. Tillstånd finns för brytning och krossning av totalt 11 miljoner ton berg och med ett uttag om 1 000 000 ton per år. Utöver detta får maximalt 100 000 ton rena schaktmassor mottagas för uppläggning, återvinning och bearbetning inom

området, 100 000 ton rivningsmaterial för krossning och återvinning. Under högst tio år får även 600 000 ton entreprenadberg införas, krossas, sorteras, mellanlagras och föras ut. Enligt uppgift från Swerock bedöms ca 6-7 miljoner ton brytbar massa återstå inom gällande tillstånd. I dagsläget finns planer på en vidare brytning (etapp III). Ett avtal har tecknats i mars 2016 som berör ett tillkommande område om ca 18,6 ha. Någon total brytbar volym finns ej tillgänglig i detta sammanhang men det bedöms sannolikt att minst motsvarande volym som inrymdes inom etapp II om 16,1 ha bör inrymmas även i etapp III. Enligt uppgift från Swerock fanns en tidig indikation på 6-7 miljoner ton för del av området inom etapp III. Överenskommet pris för fast berg uppgår till 8 kr/ton fast berg. Enligt uppgift från Länsstyrelsen har inget beslut om täkttillstånd tagits för etapp III.



Under 2015 utlastades 938 860 ton och under 2016 utlastades 902 337 ton för vilka Swerock AB fakturerades.

Täkttillstånd och ytterligare information om upplåtelsen kommer att delges intressenter inför slutförhandling.

BERG- OCH MORÄNTÄKT

Ett område i anslutning till speedwaybanan är utarrenderat för berg- och moräntäkt. Området är utarrenderat till NCC Roads som driver tillståndprocessen. Avtalet med NCC löper till 2018-07-31, medges täkttillstånd så förlängs arrendeperioden med 25 år. Då justeras arrendeavgiften till 1 030 000 kr/år inkluderande uttag om 100 000 ton fast berg. Överskjutande volym bebiteras löpande med 9 kr/ton krossprodukter, arrendatorn erhåller rabatt med 1,5 kr/ton under de första 10 åren.

NCC Roads jobbar med en ansökan om tillstånd för brytning av berg i anslutning till speedwaybanan. Ansökan om täkttillstånd planeras att inlämnas till Länsstyrelsen under 2017. NCC Roads planerar för att ett tillstånd ska kunna finnas på plats inom 2-3 år. Bedömd brytbar volym uppskattas i detta skede uppgå till 4-5 miljoner ton. Enligt uppgift från NCC räknar de med ett uttag om ca 300 000 – 400 000 ton årligen. För området saknas idag tillfartsväg för mötande tung trafik något som måste åtgärdas innan någon större brytning inom det tilltänkta området kan vara aktuell.



SPEEDWAYBANA

På fastighetens nordvästra del finns en Speedwaybana. Denna är utarrenderad till Vårdkasens Motorsportklubb, innevarande period löper till 2023-12-31. Sögs avtalet ej upp så förlängs det med ett år i sänder efter innevarande period. I arrendet ingår även utrymme för parkering och depå.

MOTORBANA OCH EVENTOMRÅDE

Det finns en motorbana väster om Speedwaybanan på fastigheten. Denna och ett angränsande område som i princip omsluter speedwaybanan är upplåtet till Stockholm Action Center AB. Det angränsande området används som paintballbana. Upplåtelsen av området sker genom ett arrende, innevarande arrendeperiod löper till 2023-12-31, sögs avtalet ej upp så förlängs det därefter med fem år i sänder. Stockholm Action Center AB hyr även en lokal för omklädnad och kontor i anslutning till verksamhetsområdet. Hyreskontraktet förlängs med tre år i sänder och innevarande hyresperiod löper till 2019-03-31.

GOLFBANA

Fastighetens västra del omfattas av en lagakraftvunnen detaljplan för golfbana. Detaljplanen är överklagad i olika instanser. I dagsläget är det mycket osäkert om någon golfbana kommer att uppföras inom fastigheten då den konkurrerar med annan verksamhet inom området. Tilltänkt arrendator för en eventuell golfbana är Huddinge Golf Drift AB.



UPPSTÄLLNINGSPLOTS/AVFALLSHANTERING

Upplåtelsen omfattar ett område om cirka 7 000 m² som utgör kanten av avfallsanläggningen som ligger längs vägen till Speedwaybanan. Arrendator är SRV Återvinning AB. Upplåtelsen sker genom ett arrende som löper på fem år. Innevarande arrendeperiod löper till 2018-12-31.

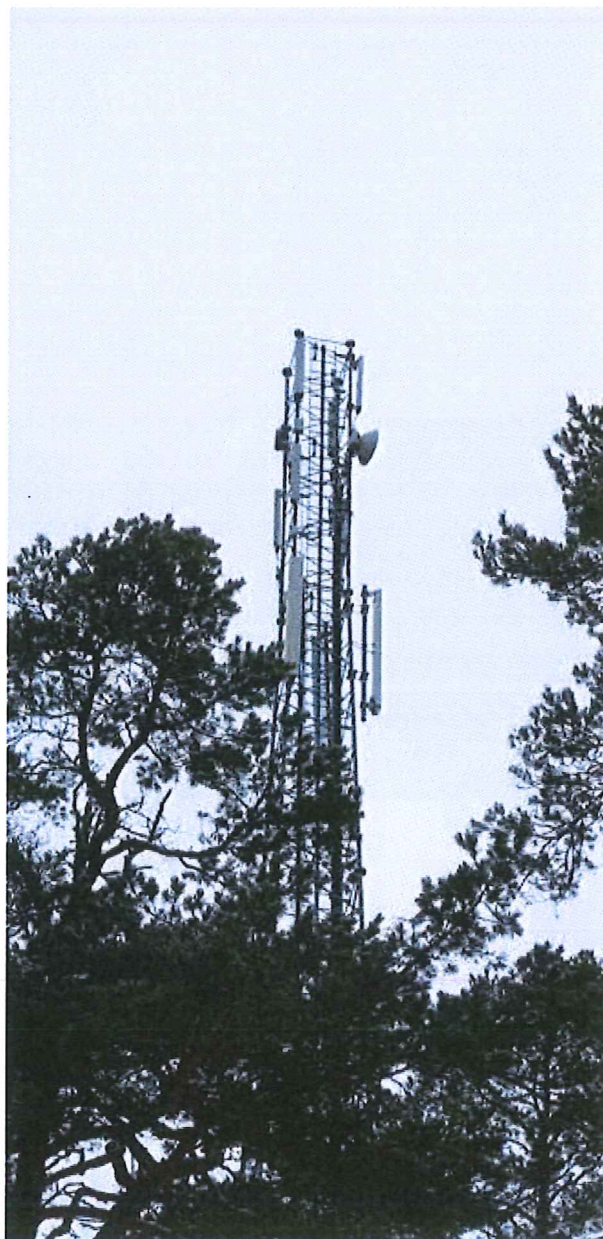


UPPSTÄLLNINGSPLOTS FÖR CONTAINRAR

Det finns två markupplåtelser för uppställningsplats av containrar. Dessa ligger längs vägen till Speedwaybanan. Områdena är utarrenderade till Foria respektive SRV. Innevarande arrendeperioder för upplåtelseerna löper till 2019-06-30.

TELEMAST

På det södra skiftet finns en upplåtelse för telemast med teknikbodar. Upplåtelsen sker genom ett anläggningsarrende som löper på fem år, innevarande arrendeperiod löper till 2017-09-30. Avtalet är ej uppsagt och kommer därmed att förlängas med fem år. Arrendator är Hi3G Access AB. ■



RÄTTSFÖRHÅLLANDEN

FASTIGHET

Björksättra 1:3, Huddinge församling, Huddinge kommun.

ÄGARE

Stockholm Stad

AREAL

Landareal enligt fastighetsregistret	454,8 ha
Areal enligt skogsbruksplan	
Produktiv skogsmark	378,1 ha
Impediment skog	32,4 ha
Väg och kraftledning	2,3 ha
Inägomark	0 ha
Övrig landareal	43,1 ha
SUMMA LANDAREAL	455,9 ha
Därtill kommer vatten om	5,3 ha

TAXERINGSVÄRDE

Typkod 110 (obebyggd lantbruksenhet),
taxeringsvärde år 2016

Tomtmarksvärde	1 016 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	0 kr
Skogsmark	16 906 000 kr
Skogsimpediment	747 000 kr
SUMMA	18 669 000 kr

Typkod 610 (Obebyggd täktenhet),
taxeringsvärde år 2016

Täktmarksvärde	42 000 000 kr
----------------	---------------

Typkod 443 (Industrienhet, övrig byggnad för
radiokommunikation), taxeringsvärde år 2013

Taxeringsvärde	130 000 kr
----------------	------------

INTECKNINGAR/LÅN

Penninginteckningar saknas. Inga lån skall övertas av köparen.



SERVITUT/NYTTJANDERÄTTER M.M.

Fastigheten Huddinge Björksättra 1:3 belastas enligt fastighetsregistret av ledningsrätter avseende:

ÄNDAMÅL	SLAG	MOTPART	AKT HOS LANTMÄTERIET
400 KV kraftledning	Last	Svenska kraftnät	0126K-12137.1
Kraftledning	Last	Vattenfall	0126K-12579.1
Kraftledning	Last	Vattenfall	0127-93/57.1

Fastigheten Huddinge Björksättra 1:3 berörs enligt fastighetsregistret av avtalsservitut avseende:

ÄNDAMÅL	SLAG	MOTPART	AKT HOS LANTMÄTERIET
Kraftledning m.m.	Last	Transformatorn 2	0126IM-13/46818.1
Ledning	Förmån	Björksättra 1:95	01-IM7-50/3697.1
Väg	Förmån	Haninge Ektorp 2:5 m.fl.	01-IM8-34/3E.1
Väg	Förmån	Haninge Ektorp 2:4	01-IM8-34/80.1
Väg, upplagsplats	Förmån	Haninge Nödesta 8:2	0136IM-11/29163.1
Kraftledning m.m.	Last	Transformatorn 2	0126IM-14/8061.1

INTÄKTER

För de upplåtelser som angivits i den beskrivande texten:

UPPLÅTELSE	ÅRSINTÄKT	
Speedwaybana	65 000 kr	
Motor och paintballbana	140 684 kr	
Pågående bergtäkt	7 418 696 kr	(avser 2016, för 2015 fakturerades 7 710 876 kr)
Bergtäkt för provning	146 838 kr	
Containerparkering, SRV	30 300 kr	
Containerparkering, Foria	30 300 kr	
Utrymme för avfallshantering	60 600 kr	
Mast	23 634 kr	
Jakten	42 000 kr	
SUMMA INTÄKTER	7 958 052 kr	

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Fastigheten Huddinge Björksättra 1:3 har ett skattetal om ½ mantal och har andel:

	ÄNDAMÅL	AREAL	ANDEL
Huddinge Björksättra S:1	Vägar	1,97 ha	95%
Huddingen Lissma GA:1	Vägförening	---	5/605,8

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

- Fastigheten berörs av naturvårdsbestämmelse i form av täkttillstånd. Täkttillståndet berör Björksättra 1:3 samt Gladö 76:5, beslutdatum 2010-06-15 och det gäller till 2035-06-01, aktbeteckning 0126K-16132.
- Fastigheten berörs av en detaljplan (Huddinge golfbana) med ett beslutsdatum 2007-05-07 och med ett genomförande 2009-05-08 - 2019-05-07, aktbeteckning 0126K-15013, myndighets aktbeteckning 24-D-7.
- Fastigheten berörs även av en detaljplan (SRV Återvinning) med ett beslutsdatum 2014-06-09 och med ett genomförande 2014-07-05 - 2024-07-04, aktbeteckning 0126K-15892.
- Fastigheten berörs av tre registrerade nyckelbiotoper, källa Skogsstyrelsens tjänst Skogens pärlor.
- På fastigheten finns 34 fornlämningar registrerade.



FÖRVÄRVSTILLSTÅND

Då fastigheten ägs av juridisk person krävs inte förvärvstillstånd för vare sig fysisk eller juridisk person, således kan förvärv även ske av fysisk person så som aktiebolag eller stiftelse.

Tecknat köpekontrakt kommer att villkoras av bifall från kommunfullmäktige i Stockholms stad. ■

