

Utlåtande 2011: 138 (Dnr 302-1388/2011)

**Försäljning av jord- och skogsegendomen Snäckstavik i
Botkyrka kommun till skogsbolaget Snäckstavik AB
Förslag från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och Skogsbolaget Snäckstavik AB om överlåtelse av fastigheterna Berga 1:1, Berga 3:1, Klippsta 4:1, Sibble 2:5 och Snäckstavik 3:94 till ett sammanlagt belopp om 250,0 miljoner kronor godkänns, bilaga 2.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen.
3. Exploateringsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Mäklarföretaget Areal har fått exploateringsnämndens uppdrag att genomföra försäljningen av Snäckstavik på den öppna marknaden. Efter en extern värdering av fastigheten som genomfördes i januari 2011 har försäljningen utgått från en prisidé om 135,0 miljoner kronor. Cirka tio intresseanmälningar på mellan 115 till 140 miljoner kronor inkom och därefter genomfördes en budgivning som gav ett slutligt försäljningspris på 250 miljoner kronor.

Köparen är Skogsbolaget Snäckstavik AB, ett nystartat bolag som ägs av STC Interfinans. Exploateringsnämnden har genomfört en vandelsprövning av

köparen för att pröva köparens seriositet. Köparen är FSC (Forest Stewardship Council) certifierad och har för avsikt att fortsätta att förvalta skogen i enlighet med FSC:s riktlinjer, vilket innebär förvaltning som främjar ett socialt och miljömässigt ansvarsfullt bruk av världens skogar.

Försäljningen innebär att Skogsbolaget Snäckstavik AB förvärvar fastigheterna Berga 1:1, Berga 3:1, Klippsta 4:1, Sibble 2:5 och Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun för 250,0 miljoner kronor. Avtalet har villkorats av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2011 godkänner avtalet som senare vinner laga kraft. Enligt köpeavtalet ska tillträde ske senast 30 dagar efter att kommunfullmäktige beslutat godkänna köpeavtalet som senare vinner laga kraft.

Det bokförda värdet uppgår till 23 miljoner kronor, varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om 227 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att försäljningen av Snäckstavik i Botkyrka kommun ligger i linje med exploateringsnämndens uppdrag att avyttra den mark utanför kommungränsen som överförts från fastighetsnämnden. Stadsledningskontoret anser att försäljningen är godtagbar för staden då överenskommet försäljningspris överstiger utgångspriset om 135 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att om kommunfullmäktiges beslut av någon anledning inte skulle vinna laga kraft så återgår köpet. Det är dock inte reglerat i avtalet hur återgång av en eventuell avkastning i sådant fall ska hanteras varför stadsledningskontoret förordar att köpeavtalet revideras, alternativt att ett sidoavtal tecknas som reglerar återgången av eventuell avkastning.

Mina synpunkter

I budgeten för 2009 har kommunfullmäktige slagit fast att den mark som ligger utanför stadens gränser i huvudsak ska avyttras. Anledningen är bland annat att frigöra medel som kan komma till användning i andra delar av stadens verksamhetsområden. I det här försäljningsärendet gör staden, rent ekonomiskt sett, en mycket bra affär då köpesumman blev avsevärt mycket högre än vad den ursprungliga värderingen gav vid handen. Det betyder att vi omvandlar ett passivt ägande till medel som kan användas mer produktivt.

Köparen av marken är Skogsbolaget Snäckstavik AB, ett nystartat dotterbolag som ägs av STC Interfinans. Ett företag som i sin tur redan, via ett annat dotterbolag, äger stora skogsområden i trakterna kring Åkers Styckebruk i Sörmland. Köparen är därtill FSC-certifierad (Forest Stewardship Council) vilket tryggar för en fortsatt god och ansvarsfull förvaltning av skogen i fråga.

Jag föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner föreliggande försäljning samt uppmanar exploateringsnämnden att följa stadsledningskontorets uppmaning avseende tillägg till köpeavtalet.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpeavtal
3. Försäljningsprospekt

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att avslå försäljningen samt att vidare anföra följande:

Miljöpartiet tycker att det är beklagligt att alliansen sätter kortsiktiga vinster framför samhällsnytta, ekologisk mångfald och långsiktighet. I en växande region blir tätortsnära skogar och kulturmarker en allt viktigare kvalité att värna om. Inte bara för att bevara den biologiska mångfalden utan även för människors möjlighet till rekreation. I framtiden skulle stadens markegendomar kunna användas för att odla närproducerade livsmedel.

Den mark som staden säljer ut i Botkyrka består av ett antal fastigheter och omfattar ca 950 hektar skogsmark och 450 hektar jordbruksmark. I Botkyrka kommuns översiktsplan finns inga planer på föreslagen utveckling av Snäcksvik vilket kan vara en fara om den nya markägaren i framtiden önskar exploatera marken på sådant sätt att områdets naturkvaliteter går förlorade. Miljöpartiet anser att köpkontraktet måste villkoras på sådant sätt att en långsiktig förvaltning av markområdet kan erhållas.

Att Stockholm stad ska äga mark utanför kommunens egna gränser är inget självändamål. Inriktningen vid utförsäljningarna av den tätortsnära skogen och de tätortsnära kulturmarkerna måste vara att markerna långsiktigt förvaltas och skyddas genom att exempelvis upprätta skötselplaner eller genom att staden aktivt jobbar för att kommunerna bildar naturreservat i områden med höga natur- och rekreationsvärden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och Skogsbolaget Snäckstavik AB om överlåtelse av fastigheterna Berga 1:1, Berga 3:1, Klippsta 4:1, Sibble 2:5 och Snäckstavik 3:94 till ett sammanlagt belopp om 250,0 miljoner kronor godkänns, bilaga 2.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen.
3. Exploateringsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 5 oktober 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta
Avslå försäljningen samt att vidare anförä följande

Miljöpartiet tycker att det är beklagligt att alliansen sätter kortsiktiga vinster framför samhällsnytta, ekologisk mångfald och långsiktighet. I en växande region blir tätortsnära skogar och kulturmarker en allt viktigare kvalité att värna om. Inte bara för att bevara den biologiska mångfalden utan även för människors möjlighet till rekreation. I framtiden skulle stadens markegendomar kunna användas för att odla närproducerade livsmedel.

Den mark som staden säljer ut i Botkyrka består av ett antal fastigheter och omfattar ca 950 hektar skogsmark och 450 hektar jordbruksmark. I Botkyrka kommuns översiktsplan finns inga planer på föreslagen utveckling av Snäckstavik vilket kan vara en fara om den nya markägaren i framtiden önskar exploatera marken på sådant sätt att områdets naturkvalitéer går förlorade. Miljöpartiet anser att köpkontraktet måste villkoras på sådant sätt att en långsiktig förvaltning av markområdet kan erhållas.

Att Stockholm stad ska äga mark utanför kommunens egna gränser är inget självändamål. Inriktningen vid utförsäljningarna av den tätortsnära skogen och de tätortsnä-

ra kulturmarkerna måste vara att markerna långsiktigt förvaltas och skyddas genom att exempelvis upprätta skötselplaner eller genom att staden aktivt jobbar för att kommunerna bildar naturreservat i områden med höga natur- och rekreationsvärden. Staden bör även verka för andra former av ägande, t.ex. att kommunerna bildar en stiftelse eller ett kommunförbund som förvaltar naturområden som Snäckstavik.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Att avslå försäljningen
2. Samt därutöver anförda

Stockholms stad äger stora grönområden utanför kommungränsen. Grönområdena är en stor tillgång för staden och för Stockholmsregionen och det finns ingen som helst anledning att avyttra våra gemensamma tillgångar. Ibland kan det finnas anledning att sälja, till exempel om en annan kommun vill köpa ett grönområde för att göra det mer attraktivt och tillgängligt för kommunens invånare och andra som besöker området.

Så är inte fallet med Snäckstavik, därför säger vi nej till försäljning.

ÄRENDET

Snäckstavik ligger inom Botkyrka kommun och består av fastigheterna Berga 1:1, Berga 3:1, Klippsta 4:1, Snäckstavik 3:94 och Sibble 2:5. Snäckstavik omfattar cirka 950 hektar skogsmark och 450 hektar jordbruksmark. Av de 450 hektaren jordbruksmark är 400 hektar utarrenderade till sju olika sidoarrenderatorer medan resterande 50 hektar inte brukas.

På egendomen finns 14 bostadshus varav de flesta är mindre torp som är uthyrda för fritidsändamål. Några av bostadshusen är uthyrda som permanentbostäder. Övriga byggnader utgörs av ladugård med stall och ridhus vilka kommer att bli tillgängliga för en ny ägare samt ekonomibyggnader med ett flertal lokalhyresgäster. Ett stall som är beläget på Karlslund är utarrenderat.

Snäckstavik är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden. I Botkyrka kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Snäckstavik. Enligt exploateringsnämnden är köparen väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Botkyrka kommuns översiktsplaner.

Mäklarföretaget Areal har fått exploateringsnämndens uppdrag att genomföra försäljningen av Snäckstavik på den öppna marknaden. Efter en extern värdering av fastigheten som genomfördes i januari 2011 har försäljningen utgått från en prisidé om 135,0 miljoner kronor. Cirka tio intresseanmälningar på mellan 115 till 140 miljoner kronor inkom och därefter genomfördes en budgivning som gav ett slutligt försäljningspris på 250 miljoner kronor.

Köparen är Skogsbolaget Snäckstavik AB, ett nystartat bolag som ägs av STC Interfinans. Exploateringsnämnden har genomfört en vandelsprövning av köparen för att pröva köparens seriositet. Köparen är FSC (Forest Stewardship Council) certifierad och har för avsikt att fortsätta att förvalta skogen i enlighet med FSC:s riktlinjer, vilket innebär förvaltning som främjar ett socialt och miljömässigt ansvarsfullt bruk av världens skogar.

Försäljningen innebär att Skogsbolaget Snäckstavik AB förvärvar fastigheterna Berga 1:1, Berga 3:1, Klippsta 4:1, Sibble 2:5 och Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun för 250,0 miljoner kronor. Avtalet har villkorats av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2011 godkänner avtalet som senare vinner laga kraft. Enligt köpeavtalet ska tillträde ske senast 30 dagar efter att kommunfullmäktige beslutat godkänna köpeavtalet som senare vinner laga kraft. Tillträde ska dock, enligt överenskommelse, ske tidigast 1 oktober 2011.

Det bokförda värdet uppgår till 23 miljoner kronor, varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om 227 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 juni 2011 att för sin del godkänna det upprättade köpeavtalet rörande försäljning av fastigheterna Snäckstavik 3:94, Berga 1:1, Berga 3:1, Klippsta 4:1 och Sibble 2:5 i Botkyrka kommun till Skogsbolaget Snäckstavik AB och föreslå att kommunfullmäktige godkänner avtalet samt ge exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen samt att omedelbart förklara punkten justerad.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Försäljningen påverkar exploateringsnämndens driftbudget både på kostnads- och intäktsidan och ger minskade nettointäkter om ca 1,1 miljoner kr/år exklusive kapitalkostnader. Fastigheterna har ett bokfört värde på 23 miljoner kr varför försäljningen ger upphov till en reavinst. Expertrådet behandlar ärendet den 8 juni 2011 (diarie-nummer E2011-385-809).

Miljökonsekvenser

Kontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att Staden avyttrar Snäckstavik. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Botkyrka kommuns översiktsplaner. Köparen är likt Staden FSC certifierad och kommer att fortsätta förvalta skogen enligt FSCs riktlinjer. FSC står för Forest Stewardship Council och ska främja ett socialt och miljömässigt ansvarsfullt bruk av världens skogar.

I Botkyrka kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Snäckstavik som för övrigt är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden. Det finns även flera fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Inom Snäckstavik rinner Kagghamra ån, i vilken det finns laxöring. Dammen vid Kaggfjärden har nyligen restaurerats för att ge fiskar bättre reproduktionsförutsättningar. Botkyrka kommun svarar för driften av dammen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner upprättat köpeavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet samt ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs och slutföra försäljningen.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 juni 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har i budget 2009 angett att den mark som staden äger utanför kommungränsen i huvudsak ska avyttras för att frigöra resurser som kan komma andra delar av stadens verksamheter till godo.

Försäljningen av Snäckstavik uppgår till 250,0 miljoner kronor, vilket överstiger beloppsgränsen om 90 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning.

Snäckstavik är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden. Av försäljningsprospektet framgår att det finns gravfält runt Snäckstavik som härstammar från yngre järnåldern samt att det finns en välbevarad treudd vid Snäckstaviks ladugård. Enligt exploateringsnämnden är köparen väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Botkyrka kommuns översiktsplaner. Bevarandet av dessa områden är en betydelsefull uppgift och stadsledningskontoret förutsätter att exploateringsnämnden informerat köparen om det finns ytterligare värden som inte framgår av försäljningsprospektet samt att Snäckstavik är utpekad som riksintresse.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att exploateringsnämnden genomfört en så kallad seriositets- och vandelsprövning av köparen samt att köparen också är certifierad förvaltare enligt internationella riktlinjer vilket borgar för en långsiktigt hållbar förvaltning av egendomen.

Avtalet har villkorats av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2011 godkänner avtalet som senare vinner laga kraft. Enligt köpeavtalet ska tillträde ske senast 30 dagar efter att kommunfullmäktige beslutat godkänna köpeavtalet som senare vinner laga kraft. Stadsledningskontoret konstaterar att om kommunfullmäktiges beslut av någon anledning inte skulle vinna laga kraft så återgår köpet. Det är dock inte reglerat i avtalet hur återgång av en eventuell avkastning i sådant fall ska hanteras. Stadsledningskontoret förordar att köpeavtalet revideras alternativt att ett sidoavtal tecknas som reglerar återgången av eventuell avkastning.

Försäljningen påverkar exploateringsnämnden driftbudget både på kostnadssidan och intäktssidan och ger minskade nettointäkter om cirka 1,1 miljoner kronor per år exklusive kapitalkostnader. Fastigheternas bokförda värden uppgår till 23 miljoner kronor, varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om 227 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret anser att försäljningen av Snäckstavik i Botkyrka kommun ligger i linje med exploateringsnämndens uppdrag att avyttra den mark utanför kom-

mungränsen som överförs från fastighetsnämnden. Stadsledningskontoret anser att försäljningen är godtagbar för staden då överenskommet försäljningspris överstiger utgångspriset om 135 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpeavtal mellan Stockholms stad och Skogsbolaget Snäckstavig AB om överlåtelse av fastigheterna, Berga 1:1, Berga 3:1, Klippsta 4:1, Sibble 2:5 och Snäckstavig 3:94 i Botkyrka kommun till ett sammanlagt belopp om 250,0 miljoner kronor. Exploateringsnämnden medges rätt att vidta de åtgärder som erfordras för genomförandet av försäljningen samt uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

1. Exploateringsnämnden avslår försäljningen samt därutöver anför:

Stockholms stad äger stora grönområden utanför kommungränsen. Grönområdena är en stor tillgång för staden och för Stockholmare och det finns ingen som helst anledning att avyttra våra gemensamma tillgångar. Ibland kan det finnas anledning att sälja, till exempel om en annan kommun vill köpa ett grönområde för att göra det mer attraktivt och tillgängligt för kommunens invånare och andra som besöker området.

Så är inte fallet med Snäckstavik, därför säger vi nej till försäljning.