

Utlåtande 2010: RIII (Dnr 302-308/2009)

Försäljning av mark till Vallentuna kommun av fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23-2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt del av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Försäljning av mark till Vallentuna kommun av cirka 1 180 ha omfattande fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23-2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt del av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1, samtliga i Vallentuna kommun, för en sammanlagd köpeskilling om 119 miljoner kronor godkänns.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden har förhandlat med Vallentuna kommun om det huvudsakliga innehållet i en paketuppgörelse. Uppgårelsen innehåller sju delområden om totalt 1 180 hektar. Marken ligger i anknytning 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 kommuns målsättning att verka för fortsatt tillväxt och samtidigt bevara grönområden och kulturmiljö.

Fastighetsnämnden har låtit värdera den mark som Vallentuna kommun önskar förvärva. Värderingen ligger till grund för försäljningspriset 119 miljoner kronor. Det bokförda värdet uppgår till cirka 16,8 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att försäljningen är i linje med stadens strävan att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas.

Mina synpunkter

Ett beslut om försäljning av stadens mark i Vallentuna kommun ligger väl i linje med antagen försäljningspolicy om försäljning av fastigheter i andra kommuner. En värdering ligger till grund för försäljningspriset 119 miljoner kronor. Stadens reavinst uppgår preliminärt till ca 102 miljoner kronor.

Markområdena är inte strategiskt viktiga för staden att äga och köpeskillingen staden får för fastigheten får bedömas som mycket god. Köparen, Vallentuna kommun, har som målsättning att verka för fortsatt tillväxt och samtidigt bevara grönområden och kulturmiljö.

Jag föreslår att försäljningen av fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23-2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt del av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1, samtliga i Vallentuna kommun godkänns.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpekontrakt
3. Kartor

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Att avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut
2. Därutöver anføres följande

Stadens egendomar utanför kommungränsen har en gång förvärvat i syfte att möjliggöra Stockholms utveckling och säkerställa tillgången till områden för rekreation och fritid.

Det är mot denna bakgrund häpnadsväckande att den moderatledda högeralliansen anser att det har ett egenvärde att denna resurs ska avyttras. Det framgår med önskvärd tydlighet av ärendet att det är förutsättningarna för exploatering som får styra denna utförsäljning. Övriga värden finns inte beaktade, genomlysta eller analyserade.

Det faller sig naturligt att det ofta är samma mark som är attraktiv att bo på som det är attraktivt att vistas i. Den intressekonflikt som då uppstår viker den moderatledda högeralliansen undan från och låtsas inte om. Det framgår också av ärendet att möjligheterna att hantera störande eller skrymmande verksamheter minskar med den politik som nu förs och därmed påverkas också Stockholms utveckling.

Det finns, förutom de sakliga argument som framförs, en moralisk dimension där frågan om rätten att fatta oåterkalleliga beslut måste vägas mot ett ansvar att möjliggöra en diskussion och låta samhället i vid bemärkelse reagera på, men också utöva påverkan på, beslut och beslutsprocess. Det kallas att förankra ett beslut i samhället. Den moderatledda borgerligheten har genom åren visat en sällsynt förmåga att undvika sådana förfaranden. Istället tar man värden som generationer byggt upp och förvaltat för vissa syften och fördelar ut dem godtyckligt och oåterkalleligt. Det är ett ansvarslöst sätt att förhålla sig till de gemensamma tillgångarna och slår på sikt undan benen för samhällsgemenskapen.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Att bevara värdefull natur- och kulturmark för framtida behov av folkhälsobefrämjande åtgärder liksom långsiktigt bevarande av en rik flora och fauna är mycket viktigt för hela regionen (länet). För att kunna göra detta är det helt avgörande att de gröna kilarna i hela Stockholmsregionen inte bryts av och fragmentiseras så att viktiga spridningskorridorer försvinner, just som nu sker på många håll i Storstockholmsregionen.

Vi konstaterar att den borgerliga majoriteten i Vallentuna kommun har en annan syn på ägande mark i kommunen, än vad majoriteten i Stockholms stad har. I deras översiktsplan finns många områden som kommunen vill spara och skydda just för deras natur- och kulturvärden i anslutning till Gröna kilar, riksintressen och Natura 2000-områden. Det är vi tacksamma för. Självklart finns även planer på exploatering som är helt ok om det sker utifrån kunskap om hur det kan göras utan att viktiga naturvärden går förlorade.

Enligt Vallentuna kommuns översiktsplan gällande delområdena 1, 4 och 6 så anges ej någon ändrad markanvändning vilket vi tycker är bra. De nya vägarna 264 och 265 utgör, så som de byggts, just sådana skadliga barriärer för spridningskorridorerna som vi vill varna för så länge som vägarna inte förses med ekodukter eller tunnlar i de känsligaste passagerna genom de gröna kilar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Försäljning av mark till Vallentuna kommun av cirka 1 180 ha omfattande fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23-2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt del av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1, samtliga i Vallentuna kommun, för en sammanlagd köpeskilling om 119 miljoner kronor godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Kristina Alvendal

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Fastighetsnämnden har förhandlat med Vallentuna kommun om det huvudsakliga innehållet i en paketuppgörelse. Uppgårelsen innehåller sju delområden om totalt 1 180 ha. Marken ligger i anknytning 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 kommuns målsättning att verka för fortsatt tillväxt och samtidigt bevara grönområden och kulturmiljö.

Fastighetsnämnden har låtit värdera den mark som Vallentuna kommun önskar förvärva. Värderingen ligger till grund för försäljningspriset 119 miljoner kronor. Det bokförda värdet uppgår till cirka 16,8 miljoner kronor.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2009 enligt kontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden godkänner köpekontrakt om försäljning till Vallentuna kommun av totalt ca 1180 hektar mark, omfattande fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23–2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt delar av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1, samtliga i Vallentuna kommun, för en sammanlagd köpeskilling om 119 miljoner kronor.
- 2 Fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner ovan nämnda köpekontrakt.

Reservation anfördes av Bengt Sandberg m.fl. (S) och Mattias Ericson (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Martin Michel (MP), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Yildiz Kafkas (MP), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 november 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2009-02-03 genomförandebeslut avseende försäljning till Vallentuna kommun av fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23–2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2 samt delar av fastigheterna Lussinge 1:7, Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 för en sammanlagd köpeskilling på 119 miljoner kronor. Nämnden uppdrog åt förvaltningschefen att teckna avtal för att slutföra försäljningen.

Under den fortsatta handläggningen av ärendet uppdagades brister, vilket under förhandlingarnas gång ledde till att parterna enades om att ytterligare mark skulle ingå i försäljningen.

Köpekontrakt har nu tecknats mellan parterna, och kontraktet underställs nämnden för godkännande.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 inriktningsbeslut om stadens markinnehav i Vallentuna kommun, med huvudsaklig inriktning på att avyttra fastigheterna. Stadens markinnehav var då ca 3850 hektar (ha). Vallentuna kommun framförde önskemål om att förvärva en del av denna mark, med avsikt att bevara värdefulla grönområden och att genomföra exploatering för bostäder på vissa delar.

Ett ärende gällande genomförandebeslut avseende försäljning till Vallentuna kommun behandlades av fastighetsnämnden 2009-02-03. Nämnden godkände då det framförhandlade priset på totalt 119 miljoner kronor, och uppdrog åt förvaltningschefen att teckna avtal för att slutföra försäljningen. Nämnden skulle också hemställa om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen, men ärendet har ännu inte redovisats för fullmäktige.

En utförlig beskrivning av de aktuella markområdena redovisades i tjänsteutlåtandet 2009-01-12 (Dnr 2008/206/165).

Förhandlingar med Vallentuna kommun

Kontoret har förhandlat med Vallentuna kommun om det huvudsakliga innehållet i en paketuppgörelse. I december 2008 var parterna överens om huvuddragen i uppgörelsen, och man enades om ett sammanlagt pris på 119 miljoner kronor för en beräknad total areal om ca 1149 ha mark.

Försäljningen omfattar enligt beslutet i fastighetsnämnden i februari 2009 fastigheterna

Bällsta 2:215 och 2:23–2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2 samt delar av fastigheterna Lussinge 1:7, Lövsättra 1:1 och Karby 3:1.

Under tiden därefter har lantmäteriförrättningen för Lussinge 1:7 slutförts och arealbes-tämts. Arealen blev ca 5 ha större än vad som preliminärt beräknats. Förrättningarna för Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 har av lantmäteritekniska skäl medfört en något större marköverlåtelse än vad som tidigare beräknats.

Vallentuna kommun har också genomfört en noggrannare teknisk besiktning av de i köpet ingående byggnaderna, varvid det framkom brister som inte uppdagades vid den besiktning som gjordes i samband med den värdering som kontoret tidigare låtit genomföra.

I stället för att justera priset med anledning av bristerna i byggnadsbeståndet har parterna enats om att fastigheterna Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 om sammanlagt ca 2,9 ha samt arealtillskotten för Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 skall ingå i köpet.

Köpekontrakt mellan parterna tecknades 2009-11-24, och kontraktet underställs nu nämnden för godkännande.

Mål och syfte

Syftet med detta tjänsteutlåtande är att redovisa hur genomförandebeslutet 2009-02-03 har fullföljts.

Tidsplan

Lantmäteriförrättning för avstyckning av den mark på Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 som inte ingår i försäljningen, pågår och förväntas kunna registreras under första kvartalet 2010.

Beslut om försäljning av mark i enlighet med detta tjänsteutlåtande skall fattas av fastighetsnämnden i december 2009 och kommunfullmäktige i början av 2010.

Lagakraftvunnet kommunfullmäktigebeslut i Vallentuna kommun fattades 2008-09-01.

Samhällsbyggnadsnämnden i Vallentuna skall fatta slutligt genomförandebeslut i januari 2010.

När besluten enligt ovan vunnit laga kraft och lantmäteriförrättningarna registrerats kan tillträde ske.

Organisation

Kontorets projektledare för att hantera försäljningen till Vallentuna kommun har för huvuddelen av lantmäteriförrättningarna och förhandlingsfasen varit Anna Lindqvist.

För slutförandet av försäljningen till Vallentuna kommun ansvarar projektledare Ralf Österberg.

Ekonomi

Den totala köpeskillingen för den mark och bebyggelse som säljs till Vallentuna kommun uppgår till 119 miljoner kronor. Vissa av de ingående fastigheterna är idag samtaxerade med flera andra fastigheter. Ett bedömt taxeringsvärde för mark, bostadsbyggnader och ekonomibyggnader uppgår till totalt ca 45,4 miljoner kr. Bokfört värde uppgår till ca 16,4 miljoner kr.

De totala intäkterna för 2008 för samtliga i försäljningen ingående fastigheter inkluderar skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser.

Resultat för 2008

Intäkter	1200 tkr
Kostnader inkl kapitalkostnader	<u>-2800 tkr</u>
Resultat	-1600 tkr
Slutlig resultatpåverkan	- 1600 tkr

Reavinst

Försäljningspris	119,0 mkr
Avgår	
Bokfört värde	-16,4 mkr
Beräknad reavinst:	ca 102,6 mkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av tidpunkten för försäljningens slutgiltiga genomförande, då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan omma att behöva slutjusteras.

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med ca +1 600 tkr av en försäljning, då fastigheterna normalt ger ett underskott. Stadens reavinst uppgår preliminärt till ca 112,6 mkr.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar mark till Vallentuna kommun.

Slut

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 3 februari 2009 enligt kontorets förslag.

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.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Martin Michel (mp), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Mattias Ericson (v), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Yildiz Kafkas (mp), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 januari 2009 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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 paketuppgörelse. I december 2008 nåddes en överenskommelse om att Vallentuna kommun förvärvar sex delområden om totalt 1.149 ha av staden.

Marken ligger i anknytning 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

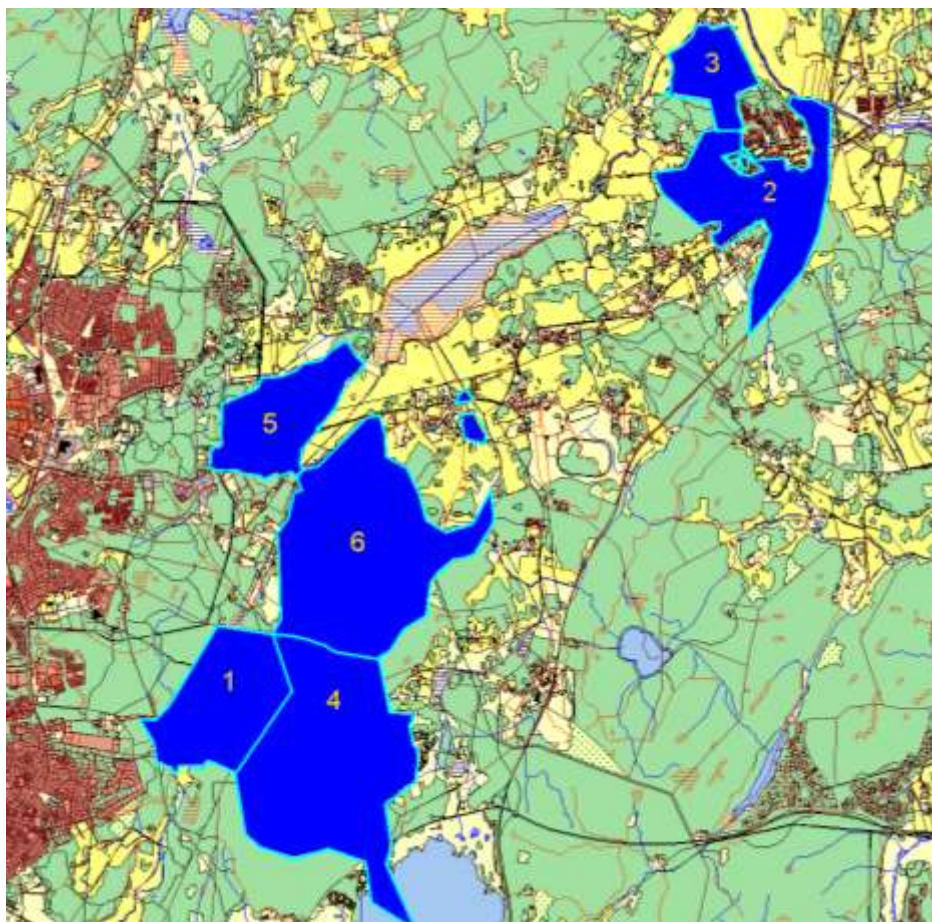
”Med det goda småstadslivet i en nära och högt värderad natur och kulturbygd bidrar Vallentuna kommun aktivt till en växande och hållbar storstadsregion”.

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 sk grönt kil, d.v.s ett område ingående i en regional gröstruktur. 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 Husaån. 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.



Karbytorpet

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. Ekonomibyggnaderna 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

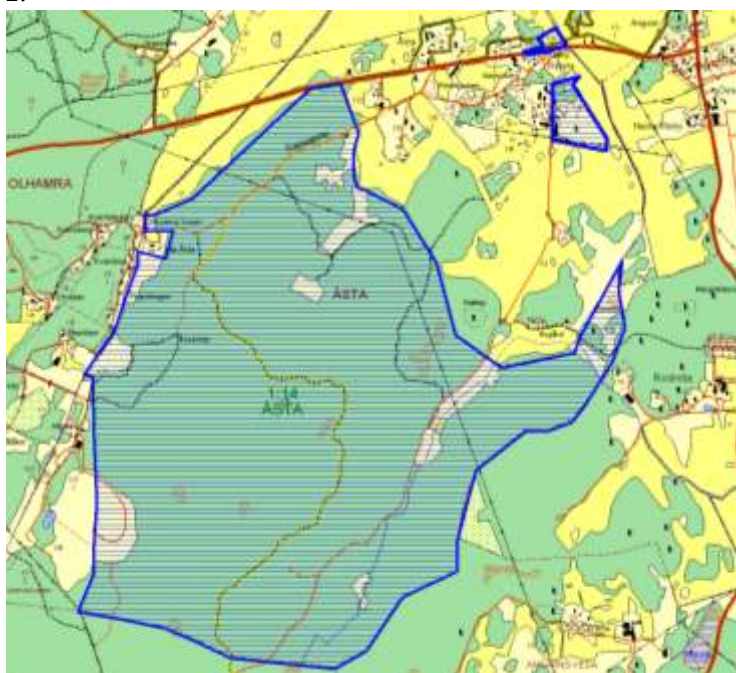
Delområdet är en lantbruksegendom belägen ca 3 km nordöst om Vallentuna och ca 25 km norr om Stockholm city. Den är väl samlad i ett skifte om totalt 117 ha. Bostadsbeståndet omfattar två permanentbostäder samt ett sommartorp. Ekonomibyggnaderna är idag till viss del uthyrda till andra verksamheter än 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 arbetsom-

råde. 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.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 april 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har förhandlat med Vallentuna kommun om det huvudsakliga innehållet i en paketuppgörelse. Uppgårelsen innehåller sju delområden om totalt 1

180 ha. Marken ligger i anknytning 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.

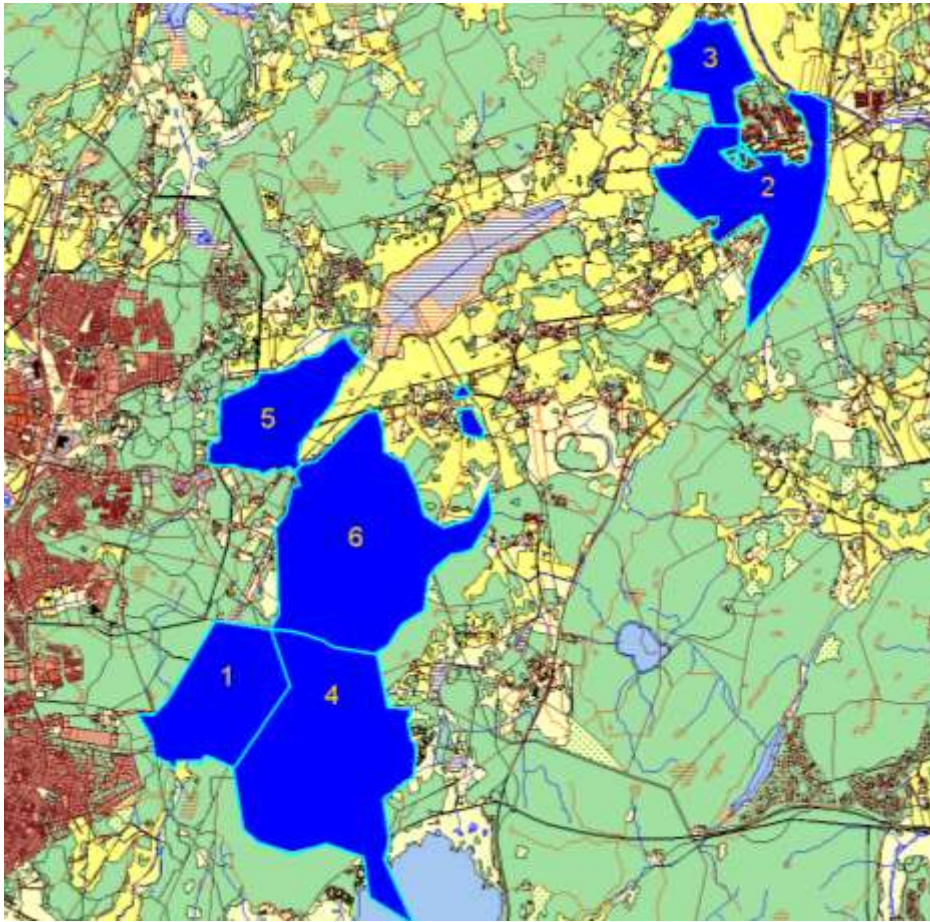
Fastighetsnämnden har låtit värdera den mark som Vallentuna kommun önskar förvärva. Värdering ligger till grund för försäljningspriset 119 miljoner kronor. Det bokförda värdet uppgår till cirka 16,8 miljoner kronor.

Bakgrund

Fastighetsnämndens beslut av den 3 februari 2009

Fastighetsnämnden beslutade den 3 februari 2009 om att låta Vallentuna kommun förvärva sex delområden om totalt 1 149 ha av staden. Marken ligger i anknytning 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.

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



Nedan följer en beskrivning av de sex delområdena.

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 Husaån. 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.

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. Ekonomibyggnaderna är i dag till viss del uthyrda 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.

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 inte 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.

Fastighetsnämndens beslut av den 15 december 2009

Fastighetsnämnden beslutade den 15 december 2009 om en komplettering med 31 ha av det ursprungliga försäljningsbeslutet.

Lantmäteriförrättningen för Lussinge 1:7 har slutförts och arealbestämts.

Arealen blev cirka 5 ha större än vad som preliminärt beräknats. Förrättningarna för Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 har av lantmäteritekniska skäl medfört en något större marköverlåtelse än vad som tidigare beräknats.

Vallentuna kommun har genomfört en noggrannare teknisk besiktning av de i köpet ingående byggnaderna, varvid det framkommit brister som inte uppdagades vid besiktningen som gjordes i samband med den värdering som fastighetsnämnden låtit

genomföra. I stället för att justera priset med anledning av bristerna i byggnadsbeståndet har Stockholms stad och Vallentuna kommun enats om att fastigheterna Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 om sammanlagt ca 2,9 ha samt arealtillskotten för Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 ska ingå i köpet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förnyelseavdelningen i samråd med juridiska avdelningen. Köpet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner köpet senast den 30 juni 2010.

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Stadsledningskontoret har efter fastighetsnämndens beslut av den 15 december 2009 inhämtat följande uppgifter.

Marknadsvärdet för den ursprungliga försäljningen till Vallentuna kommun om cirka 1 149 ha beräknades ligga i intervallet 120-125 miljoner kronor vid värderings- tidpunkten den 10 december 2008. Vallentuna kommun uppdagade emellertid brister i byggnadsbeståndet som inte uppmärksammats vid värderingen. Bristerna i byggnaderna, som accepterats av fastighetsnämnden, värderades till 3,7 miljoner kronor. De fastigheter om cirka 31 ha som fastighetsnämnden beslutat att lämna som likvid för bristerna värderades till 5,8 miljoner kronor per mars månad 2010. Dessa fastigheter består av 17 ha åkermark, 8 ha produktiv skogsmark och 6 ha impediment. Den sammantagna värderingen av de i affären ingående fastigheterna uppgår således till mellan 122,1 och 127,1 miljoner kronor. Stadsledningskontoret finner att den överenskomna köpeskillingen om 119 miljoner kronor är godtagbar.

Försäljningen är i linje med stadens strävan att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. Försäljningen till Vallentuna kommun av fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23- 2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt del av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 för en köpeskillning om 119,0 miljoner kronor tillstyrks. Försäljningen, exklusive försäljningsomkostnader, innebär en realisationsvinst för staden om cirka 102 miljoner kronor. Försäljningen bedöms förbättra fastighetsnämndens årliga resultat med cirka 1,6 miljoner.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna försäljning av fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23- 2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt del av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 till Vallentuna kommun.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden 15 december 2009

Reservation anfördes av Bengt Sandberg m.fl. (S) och Mattias Ericson (V) enligt följande

avslå kontorets förslag till beslut samt därutöver anför följande:

Stadens egendomar utanför kommungränsen har en gång förvärvats i syfte att möjliggöra Stockholms utveckling och säkerställa tillgången till områden för rekreation och fritid.

Det är mot denna bakgrund häpnadsväckande att den moderatledda högeralliansen anser att det har ett egenvärde att denna resurs ska avyttras. Det framgår med önskvärd tydlighet av ärendet att det är förutsättningarna för exploatering som får styra denna utförsäljning. Övriga värden finns inte beaktade, genomlysta eller analyserade.

Det faller sig naturligt att det ofta är samma mark som är attraktiv att bo på som det är attraktivt att vistas i. Den intressekonflikt som då uppstår viker den moderatledda högeralliansen undan från och låtsas inte om. Det framgår också av ärendet att möjligheterna att hantera störande eller skrymmande verksamheter minskar med den politik som nu förs och därmed påverkas också Stockholms utveckling.

Det finns, förutom de sakliga argument som framförs, en moralisk dimension där frågan om rätten att fatta oåterkalleliga beslut måste vägas mot ett ansvar att möjliggöra en diskussion och låta samhället i vid bemärkelse reagera på, men också utöva påverkan på, beslut och beslutsprocess. Det kallas att förankra ett beslut i samhället. Den moderatledda borgerligheten har genom åren visat en sällsynt förmåga att undvika sådana förfaranden. Istället tar man värden som generationer byggt upp och förvaltat för vissa syften och fördelar ut dem godtyckligt och oåterkalleligt. Det är ett ansvarslost sätt att förhålla sig till de gemensamma tillgångarna och slår på sikt undan benen för samhällsgemenskapen.

Särskilt uttalande gjordes av Martin Michel (MP) enligt följande

Att bevara värdefull natur- och kulturmark för framtida behov av folkhälsobefrämjande åtgärder liksom långsiktigt bevarande av en rik flora och fauna är mycket viktigt för hela regionen. För att kunna göra detta så är det helt avgörande att de gröna kilarna i

hela Stockholmsregionen inte bryts av och fragmentiseras så att viktiga spridningskorridorer försvinner, just som nu sker på många håll i Storstockholmsregionen.

Vi konstaterar att den borgerliga majoriteten i Vallentuna kommun har en annan syn på ägande mark i kommunen, än vad majoriteten i Stockholms stad har. I deras översiktsplan finns många områden som kommunen vill spara och skydda just för deras natur- och kulturvärden i anslutning till Gröna kilar, riksintressen och Natura 2000-områden. Det är vi tacksamma för. Självklart finns även planer på exploatering som är helt ok om det sker utifrån kunskap om hur det kan göras utan att viktiga naturvärden går förlorade.

I övrigt vill vi hänvisa till vårt Särskilda uttalande i inriktningsärendet daterat 2009-02-03.

Ersätтарыttrande gjordes av Yildiz Kafkas (MP) som instämde i vice ordföranden Martin Michels (MP) särskilda uttalande.

Fastighetsnämnden 3 februari 2009

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Martin Michel (MP) enligt följande

Att bevara värdefull natur- och kulturmark för framtida behov av folkhälsobefrämjande åtgärder liksom långsiktigt bevarande av en rik flora och fauna är mycket viktigt för hela regionen (länet). För att kunna göra detta så är det helt avgörande att de gröna kilarna i hela Stockholmsregionen inte bryts av och fragmentiseras så att viktiga spridningskorridorer försvinner, just som nu sker på många håll i Storstockholmsregionen.

Vi konstaterar att den borgerliga majoriteten i Vallentuna kommun har en annan syn på ägande mark i kommunen, än vad majoriteten i Stockholms stad har. I deras översiktsplan finns många områden som kommunen vill spara och skydda just för deras natur- och kulturvärden i anslutning till Gröna kilar, riksintressen och Natura 2000-områden. Det är vi tacksamma för. Självklart finns även planer på exploatering som är helt ok om det sker utifrån kunskap om hur det kan göras utan att viktiga naturvärden går förlorade.

Enligt Vallentuna kommuns översiktsplan gällande delområdena 1, 4 och 6 så anges ej någon ändrad markanvändning vilket vi tycker är bra.

De nya vägarna 264 och 265 utgör, så som de byggts, just sådana skadliga barriärer för spridningskorridorerna som vi vill varna för så länge som vägarna inte förses med ekodukter eller tunnlar i de känsligaste passagerna genom de gröna kilarna.

1. Bällsta 2:215

Området bör bibehållas som tätortsnära naturområde. Detta är särskilt angeläget eftersom kommunen planerar att exploatera Kristineberg (marken har köpts av JM) på östra sidan av Arningevägen. Det här blir i så fall det närmsta större grönområdet för befolkningen i södra Vallentuna. I området ligger också Gävsjön, en igenväxt sjö som eventuellt skulle kunna restaureras. Sjön har visst värde för fågellivet som skulle kunna ökas ytterligare genom en restaurering.

2. Del av Karby 3:1

Ok med kompletteringsbebyggelse enligt översiktsplan.

3. Del av Lussinge 1:7

Utgör känslig kulturmiljö (riksintresseområde). Viss försiktig exploatering av exempelvis ekoby som passar in i landskapet här kan vara möjlig.

4. Del av Lövsättra 1:1

Området ingår (liksom flera av de andra) i Angarnkilen och bör till största delen behållas som grönområde för friluftslivet. Det är bra strövskogar och fina svampmarker. Roslagsleden passerar genom området och här är det viktigt att dra upp riktlinjer för hur skogsbruk bedrivs.

Önskvärt att ta fram en särskilt naturvårdsanpassad skogsbruksplan för att säkerställa värdena för friluftslivet. Det finns även skogliga nyckelbiotoper i området. Den södra delen som angränsar till den nyöppnade Norrortsleden. Här finns vissa exploateringsplaner som bör bevakas.

5. Olhamra 1:2

Området gränsar till Angarnsjöängens naturreservat (Natura 2000-område) och bör bibehållas oexploaterat som buffertzon till reservatet. Det gäller i varje fall huvuddelen av området. Västra delen gränsar till befintligt industriområde och här kan möjligen någon komplettering bli aktuell. Det får då prövas vilken typ av verksamhet som kan tillåtas med tanke på närheten till Angarnsjöängen och riskerna för spridning av föroreningar.

6. Åsta 1:14

Området gränsar också till Angarnsjöängen vilket gör det angeläget att bevara det intakt. Även här går Roslagsleden fram och vad som sagts om område 4 gäller även här. De delar av området som ligger i anslutning till bebyggelsen vid Rävsta ligger i en känslig kulturmiljö och eventuell komplettering av bebyggelsen bör göras med beaktande av de kulturhistoriska värdena.

Särskilt uttalande gjordes av Mattias Ericson (V) enligt följande

Vi i Vänsterpartiet ställer oss i regel negativa till försäljningar av Stockholms Stads egendomar. Detta gör vi utifrån en ”makt och ägande”-analys där vi menar att demokratin urvattnas om de folkvaldas ägande minskar. Vi menar också att det är det som är syftet med borgarnas hejdlösa utförsäljningar.

Vår analys gör dock att vi i vissa fall kan anse att försäljningar kan vara rimliga. Man ska inte äga fastigheter som inte ger den makt ägande har potential att ge. Exempel då försäljningar är i sin ordning är då försäljningen går till andra demokratiska organ, företrädesvis kommunen där marken befinner sig. På detta sätt minskar Stockholms makt, men den köpande kommunens makt ökar. Ett nollsummespel ur demokratisk synvinkel.

Ersättaryttrande gjordes av Yildiz Kafkas (MP) som instämde i vice ordföranden Martin Michels (MP) särskilda uttalande.