

Handläggare: Ann Sundin
Avdelning Egendom
Tel: 508 261 63
Mobil: 070-472 61 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

2005-09-02

Dnr: FS2005/906/621

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Försäljning av del av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 i Vallentuna kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna avtal om försäljning av del av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 i Vallentuna kommun (torpet Björkhagen mm).
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna att arrendeavtal för ett mindre markområde i anslutning till ovan nämnda försäljning upprättas för en tid av 25 år.

Sten Wetterblad

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

GFN gav 2003-11-25 kontoret i uppdrag att försöka träffa överenskommelse med arrendatorn vid Lappdals gård om försäljning av ett ca 5 ha stort markområde i anslutning till torpet Björkhagen. Avsikten var att möjliggöra för arrendatorn att fortsätta färbetet på de ur natursynpunkt värdefulla markerna kring Angarnssjöängen.

Förhandlingar om areal och pris har pågått under en längre tid. Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har nu upprättats och godkänts av Erik Dahlborg. Enligt detta säljer staden ca 32 000 kvm av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 med befintliga byggnader och anläggningar. Köpeskillingen uppgår till 920 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till den värdering som förutsätts bli godkänd av expertrådet 2005-09-14. Bokfört värde uppgår till 129 220 kronor. Kontoret föreslår att försäljningen godkänns samt att arrendeavtal för ett mindre markområde (ca 1 ha) får upprättas för en tid av 25 år.

\\\\web01\\inetpub\\insyn.stockholm.se\\work\\fsk\\2005-09-22\\Dagordning\\Tjänsteutlåtande\\11. Lappdal 1,3 och 1,4 (del av).doc

Bilaga 1: Tidigare tjänsteutlåtande exkl bilagor samt beslut (GFN 2003-11-25)

Bilaga 2: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 3: Karta över fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4, skala 1:10 000

Bilaga 4: Köpekontrakt

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1966 förvärvade staden ett stort antal fastigheter inom Angarns, Vallentuna, Vada och Össebygarns socknar (nu Vallentuna kommun). I centrum av Angarns-området ligger länets förnämsta fågelsjö, Angarnssjöängen, ca 5 km nordost om Vallentuna Centrum. Angarnssjöängens naturreservat bildades 1982 med främsta syfte att skydda sjöängen och dess rika fågelliv. Reservatet tillkom också för att bevara områdets kulturhistoriska värden och kvaliteter som friluftsmark. Angarns-området har blivit ett mycket omtyckt friluftsområde och utflyktsmål.

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade 2003-11-25 ärendet ”Förutsättningar för landskapsvård på stadens marker vid Angarnssjöängen - skrivelse från ledamöterna Per Bolund (mp) och Åsa Romson (mp). Återremiss”. Kontoret fick då i uppdrag att arbeta vidare med alternativet att träffa en överenskommelse med arrendatorn vid Lappdals gård om försäljning av ett ca 5 ha stort markområde i anslutning till torpet Björkhagen (tjänsteutlåtande och beslut bifogas). Avsikten var att möjliggöra för arrendatorn att fortsätta fårskötseln och fårbetet på de ur natursynpunkt värdefulla markerna kring Angarnssjöängen.

Aktuellt försäljningsobjekt på fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4

Det för försäljning aktuella markområdet, ca 32 000 kvm, utgörs till största delen av ängs- och betesmark. En mindre del utgörs av relativt gles skogsmark. Marken är idag upplåten med arrende för fårbeta. I försäljningen ingår även torpet Björkhagen med tillhörande tomtmark samt byggrätt för en mindre bostadsbyggnad och ett fårstall.

Torpet Björkhagen, som sedan länge är uthyrt som fritidsbostad till annan privatperson, består av ett bostadshus i ett plan utan källare, ett litet uthus (9 kvm) och TC. Bostadshuset, som byggdes omkring år 1900, innehåller ett rum och kök. Bruksarean uppgår till ca 30 kvm. El och VA saknas. Underhållet är normalt.

Taxeringsvärdet för torpet (AFT-03) och det aktuella markområdet (AFT-98) beräknas totalt uppgå till ca 200 500 kronor. Bokfört värde uppgår till 129 220 kronor.

Planförhållanden

Området omfattas ej av detaljplan och ligger enligt översiktsplanen inom ett område där ny bebyggelse kan uppföras som smärre komplettering.

Kontorets synpunkter och förslag

Enligt kontorets försäljningspolicy gäller att ”pågående försäljningar skall fullföljas”.

I enlighet med gatu- och fastighetsnämndens direktiv har förhandlingar om såväl areal som pris pågått under en längre tid. Förhandsbesked om byggrätt för en mindre bostadsbyggnad samt ett fårstall har under tiden utlovats av Vallentuna kommun. Lantmäterimyndigheten har på plats bedömt inlämnad ansökan om förrättning och därvid medgivit att avstyckning av ca 32 000 kvm får ske – ett mindre markområde om ca 1 ha lämnades utanför. Möjlighet finns dock för staden att upplåta detta markområde med långfristigt arrende för fårbeta – 25 år med möjlighet till förlängning. Detta möjliggör för arrendatorn att ändå planera för investeringar och avskrivningar i verksamheten.

Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och godkänts av Erik Dahlborg. Enligt detta säljer staden ca 32 000 kvm av fastigheterna Lappdal 1:3 och Lappdal 1:4 i Vallentuna kommun med befintliga byggnader och anläggningar. Köparen övertar på tillträdesdagen befintligt hyreskontrakt för torpet Björkhagen samt avslutar sitt eget hyreskontraktet för torpet Nybygget. Köpeskillingen uppgår till 920 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till den värdering som förutsätts bli godkänd av expertrådet för fastighetsfrågor 2005-09-14.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna ovan nämnda avtal om försäljning. Kontoret föreslår vidare att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna att arrendeavtal för ett mindre markområde i anslutning till försäljningen upprättas för en tid av 25 år.

SLUT