



Andreas Jaeger
Avdelning Fastigheter
Område Syd
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-04-26

Fastighetsnämndens markinnehav i Huddinge kommun. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna kontorets inventering och utredning om stadens fastighetsbestånd i Huddinge kommun.
2. Fastighetsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för arbetet med stadens fastigheter inom Huddinge kommun

Sten Wetterblad

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna. Nämnden ska också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.

I detta utlåtande beskrivs nämndens fastigheter och verksamheter inom Huddinge kommun samt ges förslag till inriktning av arbetet med dessa.

-
- Bilaga 1: Masmoberget och Masmo 1:1 norra del
Bilaga 2: Högmoraberg, Stora Mellansjö, Högmora och Myrängen
Bilaga 3: Djupån
Bilaga 4: Vidjaområdet
Bilaga 5: Nybygget norr om Lissmavägen
Bilaga 6: Sofielundsområdet
Bilaga 7: Ågestaområdet
Bilaga 8: Lissmaområdet
Bilaga 9: Naturreservat
Bilaga 10: Övriga byggnader och markområden

Kontoret har anlitat konsultfirman DTZ att göra utredningen och avstämning har skett med Huddinge kommun. Kontoret är också med i projektet Söderortsvisionen, ett samarbetsprojekt mellan Huddinge kommun och Stockholm stad.

Eventuella försäljningar kommer att genomföras i enlighet med beslutad försäljningspolicy.

Utlåtande

Bakgrund

Den 9 november 2006 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden om en försäljningspolicy. Enligt policyn ska fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden avyttras.

Fastighetsnämnden har i 2007 års budget fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna.

Nämnden ska också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.

Fastighetsnämnden äger ca 2 420 ha mark inom Huddinge kommun. Anledningen till att Stockholms stad förvärvade mark utanför kommungränsen var främst för att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för att kunna förverkliga stadens långsiktiga intentioner i fråga om bebyggelse, trafikleder och tekniska serviceprojekt. En annan viktig del var att tillförsäkra stadens invånare markområden för det rörliga friluftslivet.

En stor del av nämndens mark i Huddinge kommun är naturreservat. Områdena har olika reservatsbestämmelser som gör att markanvändning är begränsad. Idag bedrivs främst skogsbruk i ringa omfattning i enlighet med gällande skötselplan inom naturreservaten.

Mål och syfte

Syftet med inventeringen har varit att översiktligt definiera vilka av stadens områden inom Huddinge kommun som har potential som exploateringsmark samt föreslå inriktning med utvecklingen av dessa områden och på så sätt bidra till regionens utveckling.

Genomförande

Kontoret har anlitat DTZ att göra inventeringen. Utredningen har pågått mellan dec 2006 – jan 2007. Uppdraget har varit att utreda vilken mark inom Huddinge kommun som är möjlig att exploatera för bostäder, kontor och industrier. DTZ har granskat översiktsplaner, detaljplaner, fastighetslistor och genomfört besiktningar. Samråd har skett med Huddinge kommuns tjänstemän.

Klassificering

I klassificeringen av bostäder och arbetsområden har ett antal faktorer styrt resultatet. För både potentiella bostads- och arbetsområden bestämmer Huddinge kommuns utvecklingsplaner vilka exploateringsmöjligheter det kommer att finnas i framtiden. Närhet till befintlig tätort är viktig för bl.a. teknisk försörjning och kommunikationer och det styr till stor del tidplanen för en eventuell exploatering och påverkar därför klassificeringen.

Markområdena har klassificering enligt följande kategorier:

Bostäder:

Utgångspunkten i klassificeringen har varit att gallra bort alla markområden som inte är lämplig för exploatering och sedan bedöma lämpligheten att använda fastigheten för exploatering av bostäder. Följande klasser är framtagna:

- B1:** Fastighet eller del av fastighet som är möjlig att påbörja en exploatering för bostäder på inom en snar framtid, 10 år.
- B2:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att exploatera för bostäder på sikt, 20 år.

Arbetsområden:

För klassificeringen av arbetsområden är närheten till större vägar av stor vikt till skillnad mot för bostäder. Följande klasser är framtagna för arbetsområden:

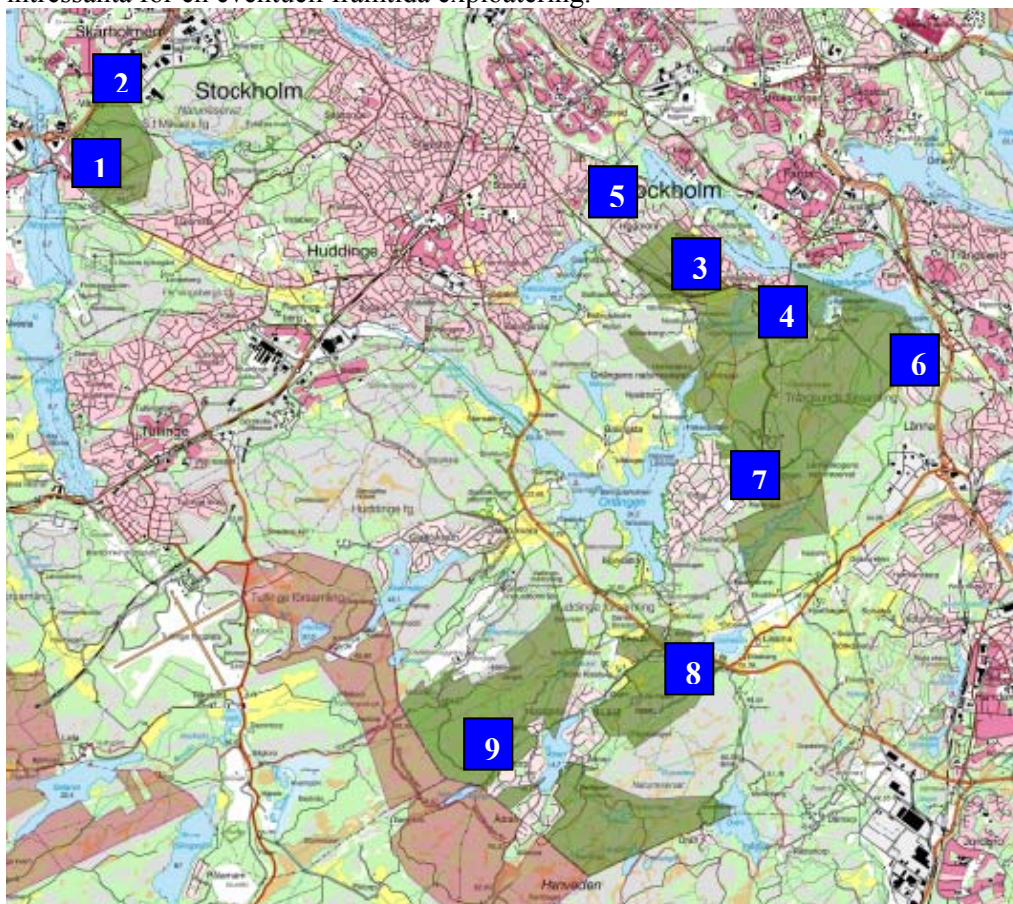
- A1:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att påbörja en exploatering för arbetsområden inom en snar framtid, 10 år.
- A2:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att exploatera för arbetsområden på sikt 20 år.

Övriga byggnader och markområden:

- Ö:** Övriga byggnader och markområden.

Analys

I kartan visas de nio områden i Huddinge kommun som kontoret har identifierat som intressanta för en eventuell framtida exploatering.



Mark som är markerat med grönt är fastigheter som fastighetsnämnden äger i Huddinge kommun. Mark som är markerat med rött är mark som fastighetsnämnden äger i angränsande kommuner.

I bilagorna framgår handlingsplanerna och vad kontoret har för avsikt att genomföra på respektive markområde. I en bilaga kan flera exploateringsområden behandlas.

Exploateringsområden

- | | |
|---|----------|
| 1. Masmoberget | Bilaga 1 |
| 2. Masmo 1:1 norra del, Kungens Kurva | Bilaga 1 |
| 3. Högmoraberg | Bilaga 2 |
| 4. Stora Mellansjö | Bilaga 2 |
| 5. Fyra mindre fastigheter i Högmora och Myrängen | Bilaga 2 |
| 6. Djupån | Bilaga 3 |
| 7. Vidjaområdet | Bilaga 4 |
| 8. Nybygget norr om Lissmavägen | Bilaga 5 |



9. Sofielundsområdet

Bilaga 6

Övriga områden

Ågestaområdet	Bilaga 7
Lissmaområdet	Bilaga 8
Naturreservat	Bilaga 9
Övriga byggnader och markområden	Bilaga 10

Tidsplan

Försäljnings- och exploateringsprocesserna kan påbörjas omgående. I de olika bilagorna beskrivs vilken tidshorisont och klassificering som är aktuell för respektive markområde.

Organisation

Som kontorets projektledare för arbetet med inventeringen har områdesförvaltaren för område syd verkat.

Ekonomi

Intäkter för upplåtelser inom Huddinge kommun är ca 5,5 mnkr exklusive jord- och skogsbruket. De fyra upplåtelseerna som inbringar störst intäkter är följande:

1. Ågesta verken (fd. kärnkraftverket).
2. Kross- och asfaltsanläggningen, Masmo.
3. Ågesta golfbana.
4. Swedish Space Corporation, satellitjordstation.

Tillsammans inbringar dessa fyra upplåtelser intäkter på cirka 4,4 mnkr och ett resultat på cirka 2,6 mnkr.

I enlighet med nämndens försäljningspolicy kommer nämnden att hos kommunstyrelsen begära en justering av avkastningskravet motsvarande eventuella försäljningars resultatpåverkan.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser i att kommunen avyttrar sina egendomar i andra kommuner. Dock minskar möjligheten från staden att påverka hur dessa egendomar används i framtiden.

Plan för uppföljning

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som överstiger 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För försäljningar som överstiger 20 mnkr skall även kommunfullmäktige besluta.

SLUT

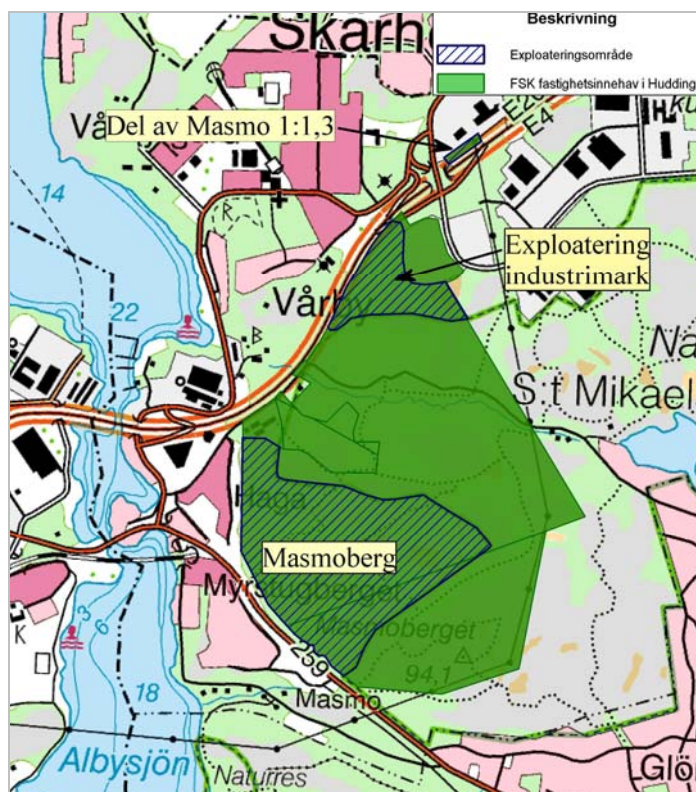
Bilaga 1

Masmoberget / Masmo 1:1 norra delen

De sex fastigheterna som fastighetsnämnden äger vid Masmo förvärvades 1931 med tanke på framtida exploatering. Redan på 70-talet planerades och förbereddes för byggande av flerbostadshus på Masmoberget. Masmoberget är väl beläget med närhet till bl.a. tunnelbana. Huddinge kommun har även planer på en snabbspårväg via Masmo – Kungens kurva – Skärholmen och vidare till Älvsjö. Länsstyrelsen anser att Masmoområdet är av regionalt intresse att bibehålla som en framtida utbyggnadsreserv för bostäder. I den aktuella översiktsplanen är stora delar klassat som bevarandeområde. Huddinge kommun kommer under året påbörja arbetet med en fördjupad översiktsplan som berör hela Masmoområdet.

Under mitten av 1990-talet bildades Gömmarens naturreservat och stora delar av fastighetsnämndens markinnehav i Masmo berördes. Idag uppgår den markareal som fastighetsnämnden äger i Masmo till cirka 190 ha varav cirka 120 ha ligger inom naturreservatet. Det bör dock nämnas att invid Lindvretens trafikplats har Huddinge kommun planer på att anordna en bostadsutställning år 2012 på i dag obebyggd mark i anslutning till Kungens Kurva/Lindvreten. För att möjliggöra denna bebyggelse måste sannolikt delar av befintligt naturreservat upplösas/flyttas varvid delar av fastighetsnämndens markinnehav skulle kunna bli aktuella att tas i anspråk.

Fastigheten Masmo 1:1 är uppdelad i tre delar. En av dessa delar (Masmo 1:1, 3) är belägen direkt invid E4:an. Masmo 1:1, 3 arrenderas ut till en bilhandlare som i marknadsföringssyfte ställer ut bilar invid E4:an. Någon avyttring planeras inte för närvarande.



Den nuvarande användningen i Masmo är främst småskaligt skogsbruk, utom i den nordligaste delen där NCC Roads driver en kross- och asfaltsanläggning. Nämnden sålde under 2006 fastigheten Polygonen 1 till Kilenkrysset. På den fastigheten uppförs en gymnasieskola.

Möjlig exploatering inom Masmoområdet:

B1: Masmo 1:1 och Masmo 1:6

Redan på 70-talet planerades bostäder på området kring platån ovanför befintlig T-banestation i Masmo. Kontoret planerar att utreda möjligheten till en exploatering för bostäder på del av fastigheten även kallat Masmoberg. Området kan rymma upp till 1 000 lägenheter.

A1: Polygonen 2 mm

Fastigheten Polygonen 2, ca 2,2 ha är planlagd som industri-kontorsmark. Fastigheten planeras avyttras under 2007. Framtiden för närliggande mark utanför naturreservatet, ca 11 ha, utreds vidare. Hänsyn ska tas till befintlig kross- och asfaltsanläggning.

Bilaga 2

Högmoraområdet

Högmoraberg som ägs av fastighetsnämnden och angränsar till de tre fritidshusområdena Stora Mellansjö, Svartvik respektive Högmora. Dessa är fritidshusområden som under en längre tid mer och mer fått karaktären av permanentbebyggelse.



Huddinge kommun har sedan ett antal år accepterat utvecklingen och satt igång en detaljplanläggning av de nämnda områdena. Stora Mellansjös detaljplaner är sedan något år färdigställda och antagna. Detaljplanearbetet för Högmora har nyligen igångsatts och avses att genomföras i fem etapper över en period av ca fem år.

Huddinge kommun har för närvarande inga planer på en detaljplanläggning av Högmoraberg. Kontorets bedömning är dock att området är intressant för framtida exploatering.

Under etapp ett i detaljplanearbetet av Högmora kommer den av fastighetsnämnden ägda friliggande fastigheten Högmora 2:7 att beröras. Fastigheten har en areal på cirka 1 ha skogsmark och används idag som rasthage för hästar.

Fastighetsnämnden äger ytterligare en friliggande fastighet med en areal på cirka 5 600 kvm med beteckningen Mellansjö 3:27. Fastigheten har en antagen detaljplan för ändamålet bostäder.

Vid Myrängen äger fastighetsnämnden tre mindre fastigheter. Fastigheterna belastas av servitut och ledningsrätter som gör de olämpliga för exploatering. En vidare utredning krävs.

Möjlig exploatering:

B1: Högmoraberg

Kontoret planerar att ta upp en diskussion med Huddinge kommun och utreda möjligheterna till en exploatering för bostäder på fastigheterna Svartvik 1:1, Orlångsjö 2:3, 2:5, 2:8, 2:9, även kallat Högmoraberg.

Kontoret bedömer att området kan rymma 500 - 1 000 lägenheter.

B1: Högmora 2:7

Kontoret bedömer att 6-10 småhus kan byggas på fastigheten. Kontoret planerar att avyttra fastigheten när den nya detaljplanen är antagen.

B1: Mellansjö 3:27

Kontoret bedömer att 4-6 småhus kan byggas på fastigheten. Kontoret planerar att avyttra fastigheten under 2007.

Ö: Myrängen (Frostfjärilen 9, Myrängen 2:24 och Myrängen 2.27).

Kontoret ska utreda möjligheterna att avyttra fastigheterna.

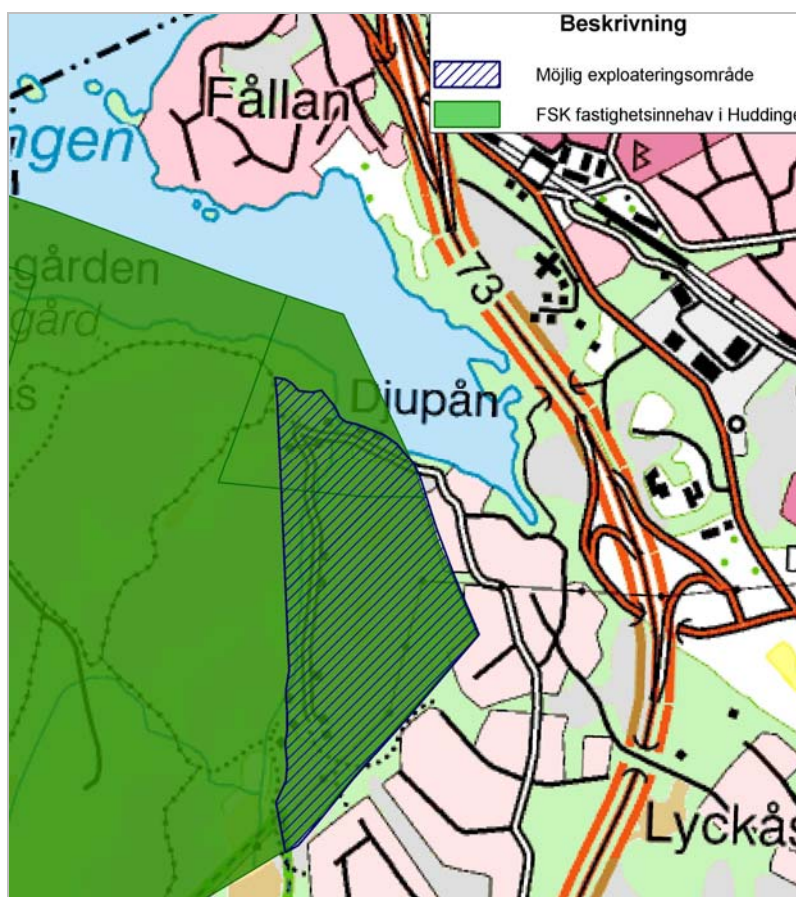
Bilaga 3

Djupån

Fritidsområdet Djupån är beläget inom Huddinges östra kommundel.

Djupån ligger väster om väg 73 och söder om sjön Magelungen. Området karakteriseras av äldre fritidshusbebyggelse.

Huddinge kommun har påbörjat planläggning av området närmast öster om väg 73, den s.k. Lyckåshöjden. Framtida bebyggelse kommer att vara mindre flerfamiljshus och småhus. En eventuell framtida detaljplan för områdena omedelbart väster om 73:an skulle också kunna inrymma mark fastighetsnämnden äger intill Djupån.



Möjlig exploatering:

B2:

Området direkt söder om Magelungen och väster om väg 73 kan vara lämpligt för småhusbebyggelse. Kontoret planerar att utreda en framtida exploatering av området närmast redan befintlig bebyggelse.

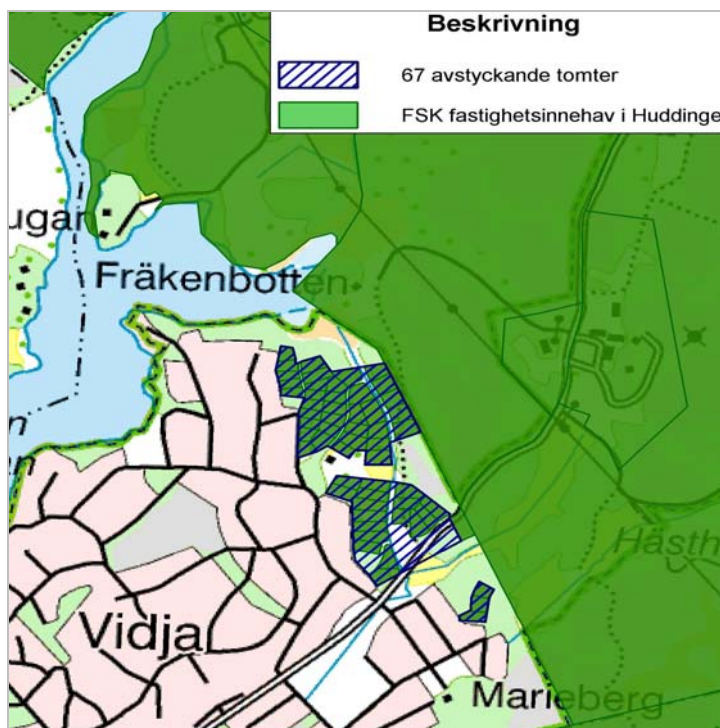
Bilaga 4

Vidjaområdet

Den omfattande fritidshusbebyggelsen i Vidjaområdet har i likhet med exempelvis Stora Mellansjö blivit mer och mer ett område för permanentboende. För att möta denna utveckling har Huddinge kommun sedan länge försökt ändra detaljplanen för området men stöter vid varje försök på överklaganden.

Det sedan länge nedlagda kärnkraftverket har tidigare inneburit en viss säkerhetszon för bostadsbebyggelse. Denna restriktion är numera borttagen.

Fastighetsnämnden äger en mindre del av Vidjaområdet fördelat på 67 avstyckade tomter. För att komma fram med planläggningsarbetet har emellertid Huddinge kommuns miljökontor förordat att planläggningens etappindelning blir sådan att de tomter fastighetsnämnden äger kommer sist i kedjan, enligt Huddinge kommuns beräkningar först om cirka fyra år. Huddinge kommun har också framfört önskemål att flytta nämndens byggrätter till annat läge.



Framtida bostadsbebyggelse kommer att innebära permanentning respektive förtätning av befintlig bebyggelse.

Möjlig exploatering:

B1: Vidja

Kontoret planerar att invänta den nya detaljplanen för Vidjaområdet och därefter avyttra samtliga avstyckade tomter i området.

Bilaga 5

Nybygget

Längs Ebbadalsvägen norr om Lännavägen och mitt emot koloniträdgårdsområdet Ekedal finns ett område, idag inneslutande sex friköpta tomter med uppförda småhus.



Området syns lämpligt för en förtätning och också utökning i riktning mot torpet Nybygget. Någon planläggning av området ingår emellertid inte i Huddinges planering.

Möjlig exploatering:

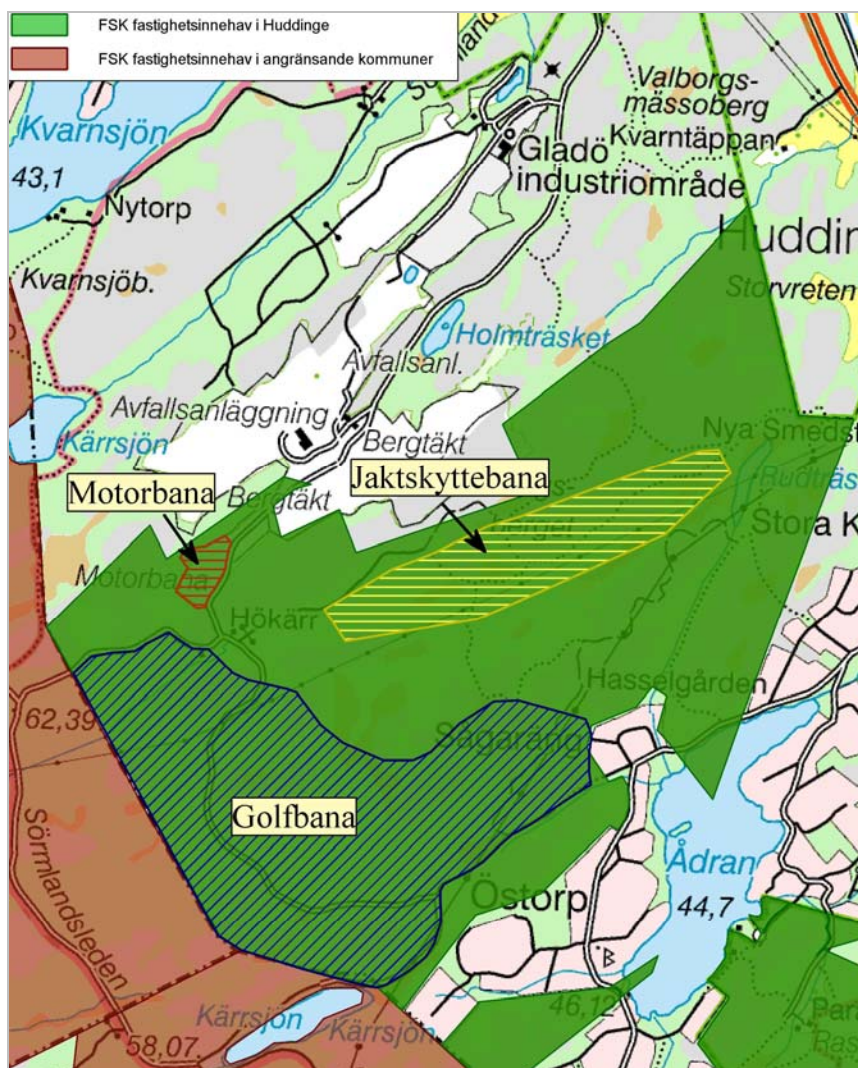
B1: Lissma 4:466

Kontoret planerar att utreda möjligheten till en förtätning med småhusbebyggelse på fastigheten och därefter avyttra dessa.

Bilaga 6

Sofielundsområdet

På fastigheten Björksättra 1:3 i Sofielundsområdet avser kontoret att upplåta mark för olika verksamheter bl.a. till jaktskyttebana (enligt inriktningsbeslut FS2005/907/677) och till golfbana (enligt inriktningsbeslut FS2006/207/38). Idag finns även en motorbana på området vilket kontoret ser har stor utvecklingspotential, därtill bedriver kontoret konventionellt skogsbruk på området.



Kontoret ser tydliga synergieffekter med att förlägga dessa verksamheter till samma område. Detaljplanläggning av området pågår.

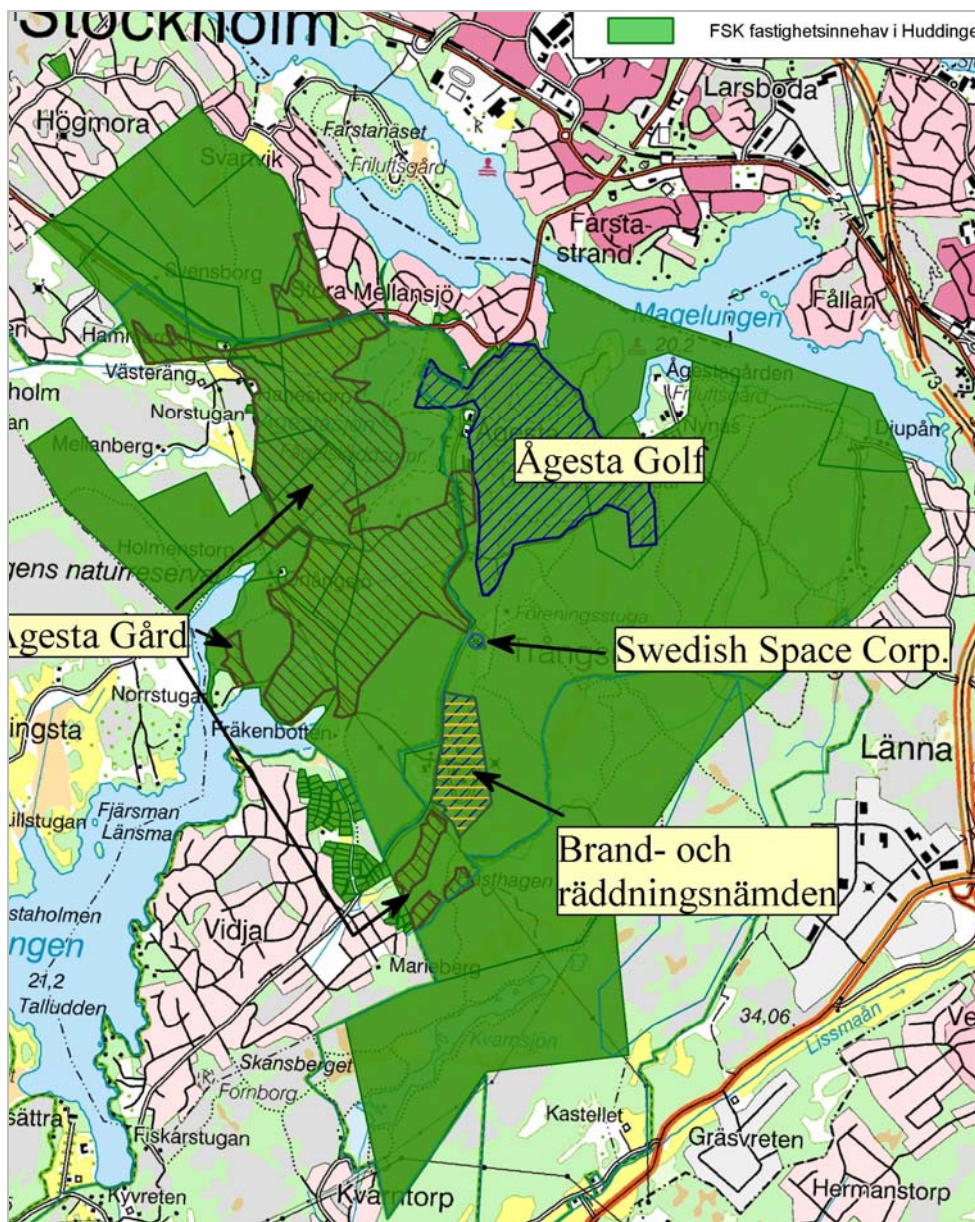
Kontorets inriktning

Kontoret planerar att i samråd med Huddinge kommun skapa ett aktivitetsområde med rekreativsmöjligheter och i förlängningen avyttra den planlagda marken.

Bilaga 7

Ågestaområdet

Ågestaområdet är välbesökt och av riksintresse för det rörliga friluftslivet. De dominerande upplåtelseerna på Ågesta fastigheterna är Ågesta Golf (upplåtelse av mark), Ågesta gård (jordbruk och ridskoleverksamhet), Swedish Space Corporation (upplåtelse av mark) och Brand- och räddningsnämnden i Stockholm (lokalavtal).



Ågesta Golf utgörs av en 9- och en 18-hålsbana. Golfklubben skall påbörja en större ombyggnad av banan under 2007 och har anmält sitt intresse till att köpa marken.

Kontorets inriktning

Kontoret ska utreda möjligheten att avyttra marken som golfbanan ligger på.



Ågesta gård som är att betrakta som ett stadsnära jordbruk och är ett stort rekreatiomsområde för hela regionen. Ågesta gård behandlas närmare i kontorets tjänsteutlåtande dnr FS2007/206/66 Försäljning av jordbruk, Inriktningsärende.

Swedish Space Corporation arrenderar cirka 1,3 ha mark för ändamålet satellitjordstation. Någon avyttring planeras inte för närvarande.

Brand- och räddningsnämnden som är en intern hyresgäst hyr flera byggnader (inkl. Ågesta kärnkraftverk) med omkringliggande markområde. Idag används området främst till utbildning och övningsverksamhet för Stockholms brandförsvär. Kontoret har gjort investeringar i anläggningen på cirka 25 mkr under de senaste tio åren. Någon avyttring planeras inte för närvarande.

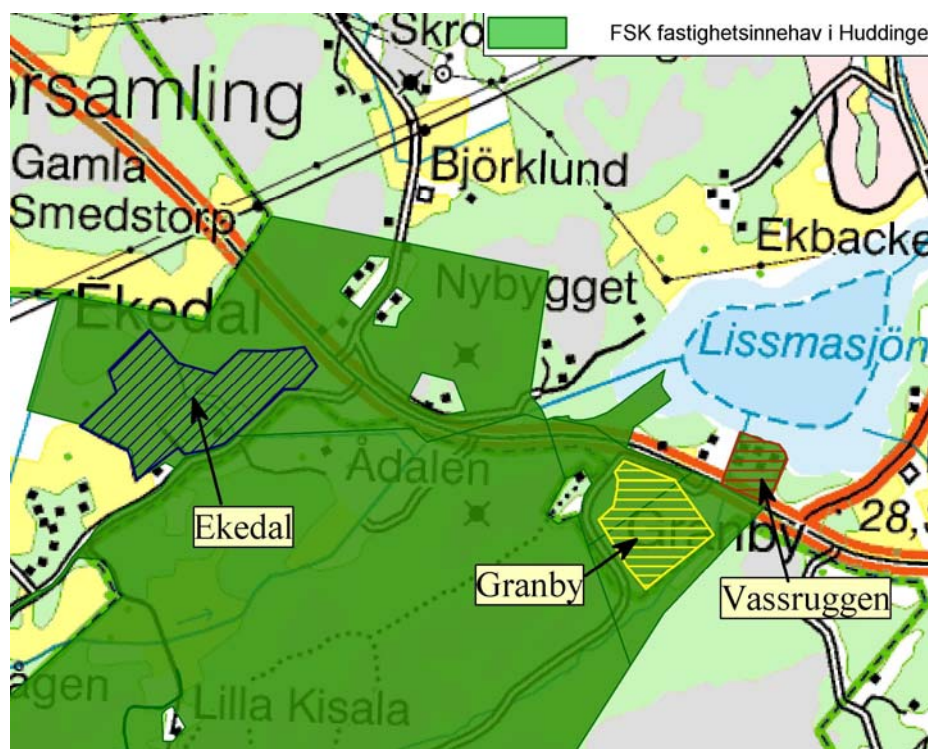
Bilaga 8

Lissmaområdet

Restaurang Vassruggen ligger på fastigheten Lissma 4:84. Hyresgästen har anmält intresse att köpa fastigheten.

Kontorets inriktning

Kontoret planerar utreda möjligheten med en direktförsäljning till hyresgästen.



Kontoret upplåter mark till två koloniträdgårdsområden (Ekedal och Granby) i Huddinge kommun.

Ekedal fungerar som ett fritidsstugområde där kontoret upplåter mark till 111 arrendatorer, alla på separata avtal. Kontoret har varit i tvist med arrendatorerna sedan 2003 då de sades upp för villkorsändring. Ärendet har gått vidare till arrendenämnden.

Kontorets inriktning

Kontoret avser att avvakta arrendenämndens beslut om höjning av arrendavgiften innan en vidare utredning av området sker.

Granby koloniträdgårdsförening har ett föreningsavtal med kontoret och sköter all drift och underhåll inom området.

Kontorets inriktning

En vidare utredning krävs för att se vilka förutsättningar det finns för en utveckling av området.

Bilaga 9

Naturreservat

I Huddinge kommun finns nio naturreservat. Av dessa är fyra delvis belägna på nämndens mark. Därtill finns även fem Natura 2000-områden i Huddinge kommun. Det är områden som EU utpekat som viktiga att bevara ur biologisk mångfalds synpunkt. Av de fem Natura 2000-områden är fyra belägna på fastighetsnämndens mark. Huddinge kommuns naturreservat och Natura 2000-områden utgör tillsammans en yta på 4 786 ha. Det motsvarar 33 % av Huddinge kommuns totala yta.

Naturreservat som är beläget på nämndens mark:

1. Gömmaren
2. Orlången
3. Lännaskogen
4. Paradiset

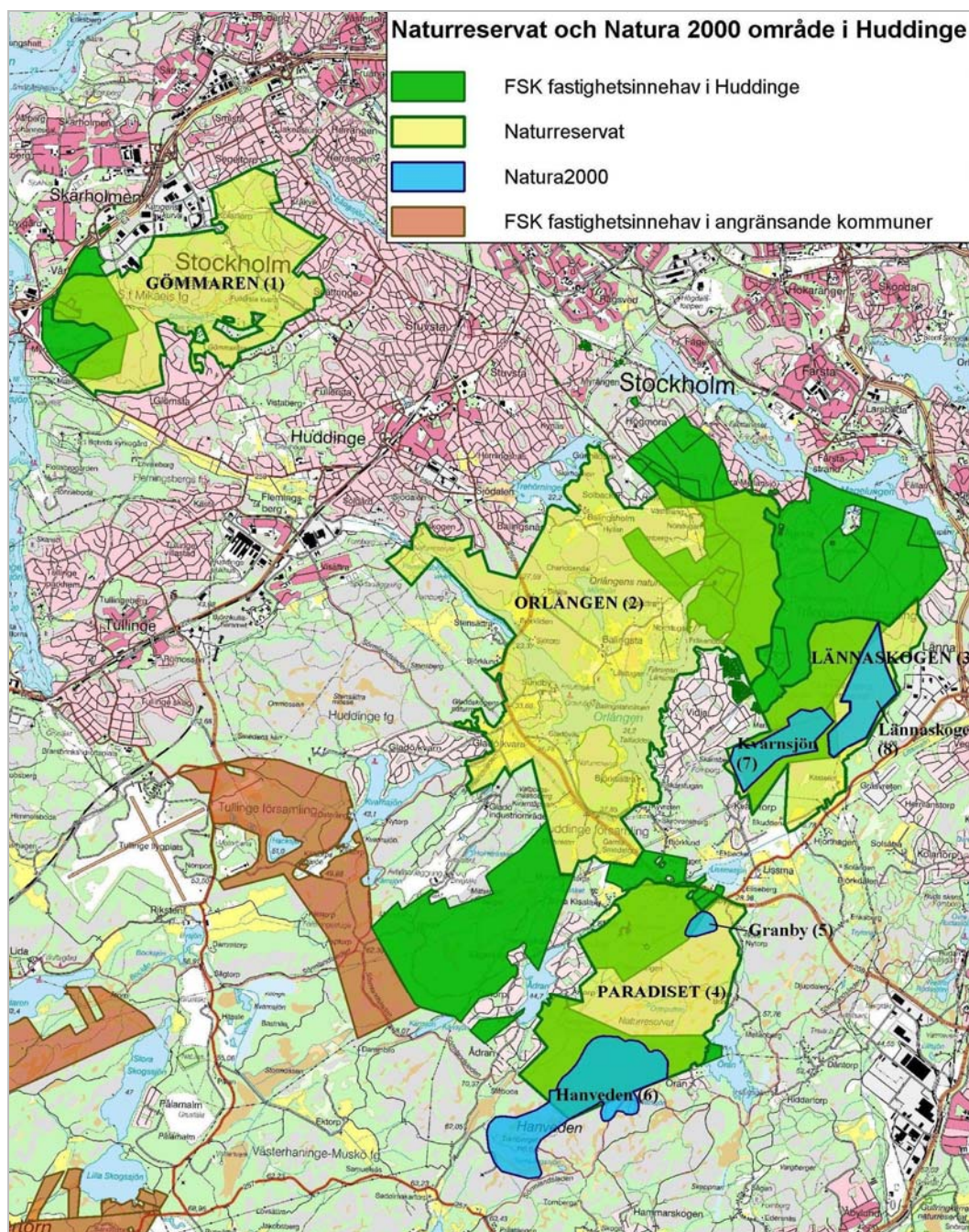
Natura 2000-områden som är belägna på nämndens mark:

5. Granby
6. Hanveden
7. Kvarnsjön i Lissma
8. Lännaskogen

En stor del av nämndens markinnehav berörs av naturreservat och natura 2000-områden. De har olika bestämmelser och ändamål som begränsar markanvändningen på de berörda fastigheterna. Kontoret har tidigare erhållit inträngsersättning från Huddinge kommun och kommer att fortsätta begära detta när de väljer att förlägga naturreservat eller Natura 2000-område på nämndens mark.

Idag bedrivs främst skogsbruk i ringa omfattning i enlighet med gällande skötselplan inom reservaten.

Tillsammans med Haninge, Botkyrka och Huddinge kommun pågår sedan den 1 juni 2005 ett gemensamt projekt för samarbete kring naturvård och rekreation i Hanveden-kilen. Projektet finansieras med bidrag från länsstyrelsen och med arbetsinsatser från respektive kommun. Projektet kommer att avslutas under 2008 då resultatet från projektet kommer att presenteras för nämnden.



Kontorets inriktning

Kontoret planerar se över pågående och beslutade naturresevatbildningar och natura 2000-områden samt utreda möjligheten att avyttra dessa områden till kommunen, naturvårdsverket eller annan intressent.

Bilaga 10

Övriga byggnader och markområden

Inom nämndens mark i Huddinge finns ett stort antal hyresupplåtelser för fritids- och permanentbostadsändamål. Sedan början av 1990-talet har ett stort antal torp och gårdar sålts. Enligt tidigare gällande försäljningspolicys skulle alla tomställda fritids- och permanentbostäder avstyckas och säljas om det ur förvaltningssynpunkt kunde bedömas lämpligt och under förutsättning att inte kommunala översiktsplaner mm inom överskådlig framtid kunde möjliggöra en annan och mer fördelaktig markanvändning. Hyresgäster och arrendatorer har därför under den senaste femtonårsperioden erbjudits möjligheten att friköpa sitt hyresobjekt.

Kontorets inriktning

Fastigheter med tillhörande byggnader och mark i Huddinge kommun kan säljas på öppna marknaden eller till befintlig hyresgäst/arrendator, om det ur förvaltningssynpunkt bedöms lämpligt och objekten inte är av strategisk betydelse för staden.