



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

Till
Fastighetsnämnden 2007-09-20

Fastighetsnämndens markinnehav i Haninge kommun. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

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

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

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 Haninge kommun samt ges förslag för det fortsatta arbetet med dessa.

Bilaga 1 Hemfosa
Bilaga 2 Norra Landfjärden
Bilaga 3 Eknäs/Västnora
Bilaga 4 Gryt
Bilaga 5 Hållsättra
Bilaga 6 Stora Vädersjö
Bilaga 7 Naturrområden
Bilaga 8 Övriga byggnader och markområden

Kontoret har anlitat konsultfirman ebab i Stockholm AB att göra utredningen och en avstämning har skett med Haninge kommun.

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.

Nämnden 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.

Nämnden äger ca 2 530 ha mark inom Haninge 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.

Nämndens markinnehav i Haninge kommun är främst beläget i kommunens södra del och består till största delen av skogs- och jordbruksmark. Den nya Nynäsvägens sträckning från Gryt i norr till Överfors i söder kommer till största delen att ligga på nämndens mark, bygget förväntas vara klart år 2009. Därtill planerar Banverket att på nämndens mark bygga ut perrongerna söder om Västerhaninge samt att bygga ut sidospår där tågen kan mötas vid Hemfosa och Segersäng.

Mål och syfte

Syftet med inventeringen har varit att översiktligt definiera vilka av stadens områden inom Haninge 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 ebab i Stockholm AB att göra inventeringen. Utredningen har pågått mellan dec 2006 – jan 2007. Uppdraget har varit att utreda vilken mark inom Haninge kommun som är möjlig att exploatera för bostäder, kontor och industrier. Ebab i Stockholm AB har granskat översiktsplaner, detaljplaner, fastighetslistor och genomfört besiktningar. Samråd har skett med Haninge kommuns tjänstemän.

Klassificering

I klassificeringen av bostäder och arbetsområden har ett antal faktorer styrt resultatet. För både potentiella bostads- och arbetsområden bestämmer Haninge 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:

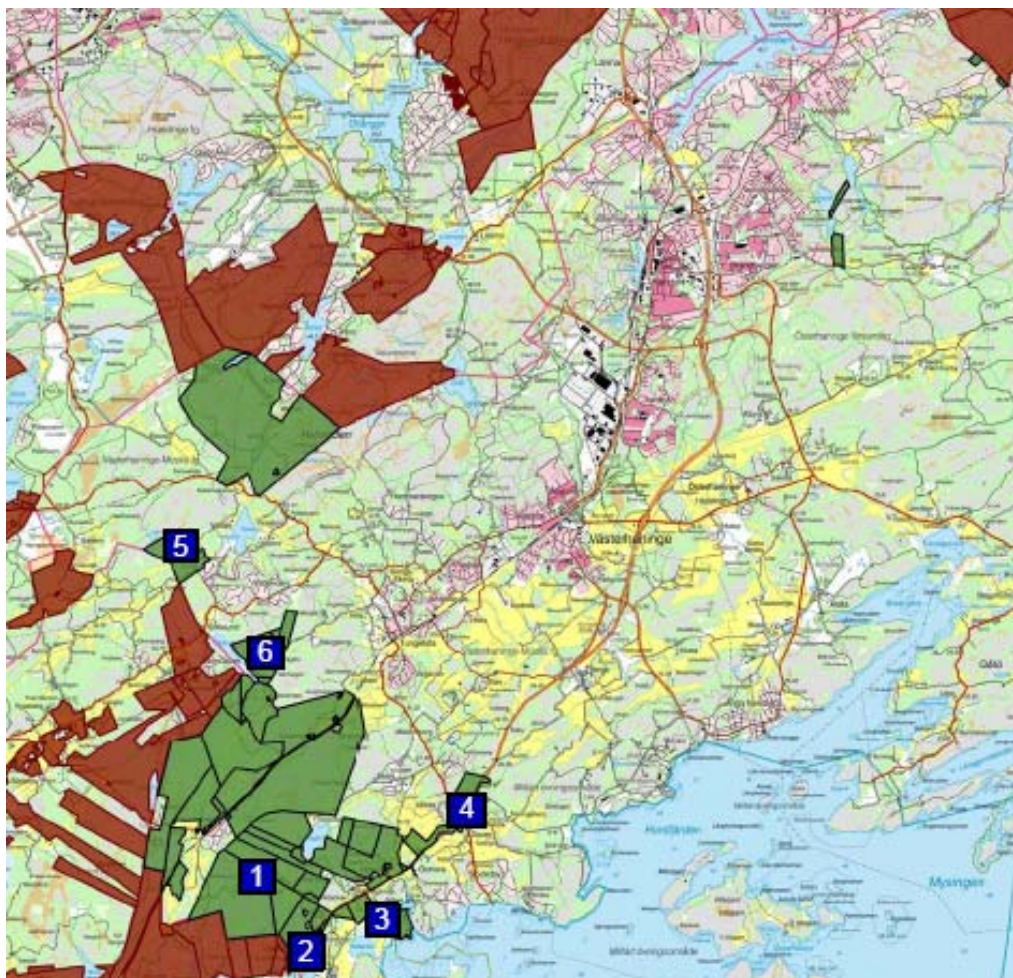
- A1:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att påbörja en exploatering för arbetsområden inom en snar framtid, 10 år.
- A2:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att exploatera för arbetsområden på sikt 20 år.

Övriga byggnader och markområden:

- Ö:** Övriga byggnader och markområden.

Analys

I kartan visas de områden i Haninge kommun som kontoret har identifierat som intressanta för en eventuell framtida exploatering eller förändring.



Karta 1, mark som är markerat med grönt är fastigheter som nämnden äger i Haninge kommun. Mark som är markerat med rött är mark som nämnden 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.

Exploaterings- och förändringsområden

1. Hemfosa
2. Norra Landfjärden
3. Eknäs/Västnora
4. Gryt
5. Hållsättra
6. Stora Vädersjö

- Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

Övriga områden

Naturområden

Bilaga 7

Övriga byggnader och markområden

Bilaga 8

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 områdesförvaltare Andreas Jaeger verkat.

Ekonomi

Intäkter för upplåtelser inom Haninge kommun är ca 760 tkr fördelade på 30 avtal, exklusive jord- och skogsbruket. De kategorier av upplåtelser som inbringar störst intäkter är följande:

1. Permanentbostäder 310 tkr
2. Behandlingshem 220 tkr
3. Fritidsbostäder 130 tkr
4. Markupplåtelser 90 tkr

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

Miljökonsekvenser

Kontoret ser inga större negativa miljökonsekvenser i att kommunen avyttrar sina egendomar i andra kommuner. Dock minskar stadens möjligheter att påverka hur dessa egendomar används i framtiden.

Sportfisket och fisketillsynen kan komma att begränsas i de fall fastigheter med tillhörande vatten avyttras. En del jaktmarker i Haninge kommun arrenderas av Stockholms kortjaktklubb, de arbetar aktivt med viltvård och erbjuder marklösa jägare dagsjakter. De möjligheterna kan komma att försvinna i de fall fastigheterna i Haninge kommuns landsbygd avyttras. De framtida möjligheterna att utlokalisera störande verksamhet såsom jaktskyttebanor, bergtäkter och motorsport från storstadsregionen kommer att begränsas i takt med att egendomarna avyttras.

Plan för uppföljning

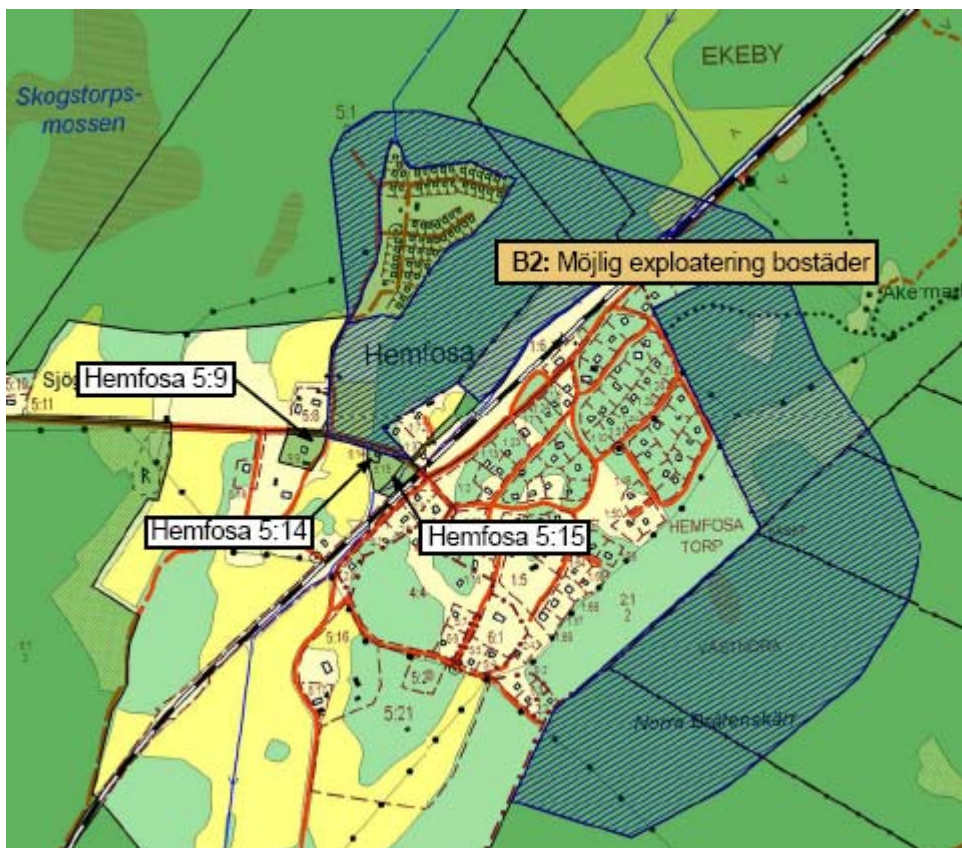
Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som överstiger 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För försäljningar som överstiger 20 mnkr skall även kommunfullmäktige besluta.

SLUT

Bilaga 1

Hemfosa

Nämndens fastigheter kring Hemfosa ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och förbättrade kommunikationer gör området till ett framtida attraktivt exploateringsområde. Det planeras inte i dagsläget för någon avfart från väg 73 vid Hemfosa, men däremot ska tågtrafiken förbättras med längre plattformar och ett mötesspår vid Hemfosa. Idag finns det ett större antal permanentbostäder vid pendeltågsstationen och en by med så kallade Hulthstugor i området. Det finns en äldre detaljplan som medger att ytterligare Hulthstugor får byggas.



Karta 2, Hemfosa

Fastigheten Hemfosa 5:9 är cirka 3 700 kvadratmeter. På fastigheten står ett bostadshus som nämnden hyr ut, hyresgästen är intresserad av att förvärva hela fastigheten.

Fastigheten Hemfosa 5:14 är 490 kvadratmeter och utgörs av en vattentäkt med pumphus, som försörjer kringliggande bebyggelse. Lantmäteriförrättning för att åstadkomma en gemensamhetsanläggning för vattenförsörjningen pågår.

Den intilliggande fastigheten Hemfosa 5:15 utgörs av ängsmark och har en areal på 2 518 kvadratmeter. Kontoret begärde 2005 förhandsbesked om bygglov för permanentbostad på fastigheten. Haninge kommun var dock inte beredd att ge bygglov, grundat på

bullerstörningar från Nynäsbanan och att fastigheten kan påverkas av en framtida utbyggnad till dubbelspår.

Ägaren till Hemfosa gård som har ett markinnehav i anslutning till nämndens fastigheter är intresserad av att förvärva fastigheterna Hemfosa 5:14 och Hemfosa 5:15. Vid en försäljning av fastigheterna fråntas nämnden drift- och underhållsansvar för pumphuset och vattentäkten.

Kontorets inriktning för Hemfosa:

B2: Kontorets inriktning är att verka för en planläggning av området kring Hemfosa för att avyttra marken.

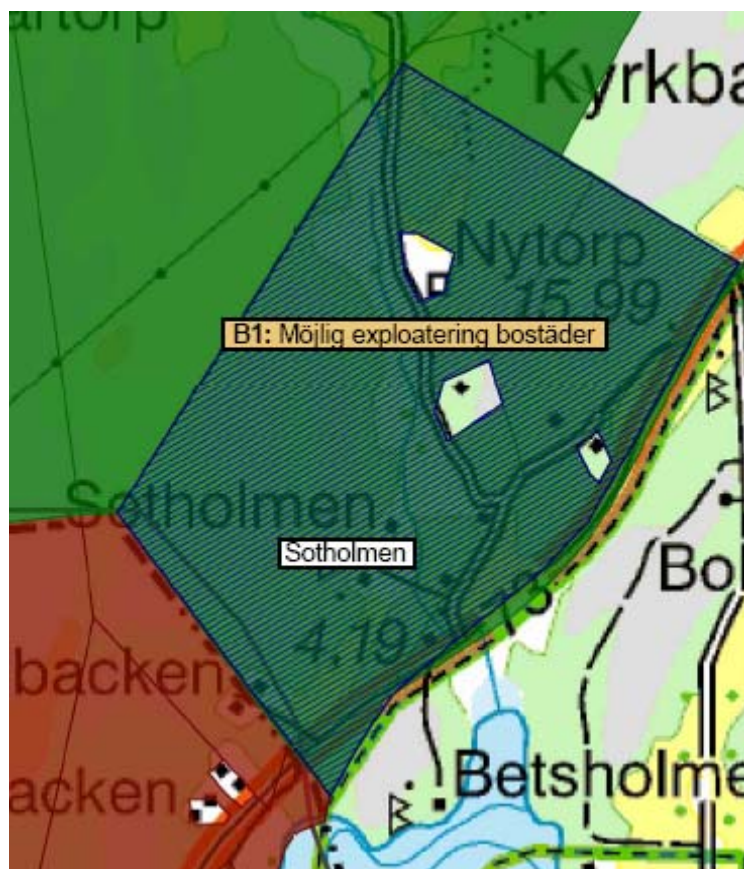
Ö: Kontorets inriktning är att genomföra en direktförsäljning av fastigheten Hemfosa 5:9 till den nuvarande hyresgästen.

Ö: Kontorets inriktning är att genomföra en direktförsäljning av fastigheterna Hemfosa 5:14 och Hemfosa 5:15 till ägaren av Hemfosa gård.

Bilaga 2

Norra Landfjärden

Norra Landfjärden är ett område som angränsar till Nynäshamns kommun och ligger i anslutning till den nya sträckningen av väg 73. Detta område kan i framtiden bli aktuellt för exploatering efter det att centrala Landfjärden i Nynäshamns kommun utvidgas med ny bebyggelse mot Haninge i norr. För närvarande har Haninge kommun dock inga planer på att utveckla området. I området ligger behandlingshemmet Sotholmen som drivs av organisationen Länkarna i Botkyrka. De har visat intresse av att förvärva Sotholmen.



Karta 3, Norra Landfjärden.

Kontorets inriktning för Norra Landfjärden:

B1: Kontorets inriktning är att verka för en planläggning av området kring norra Landfjärden för att avyttra marken.

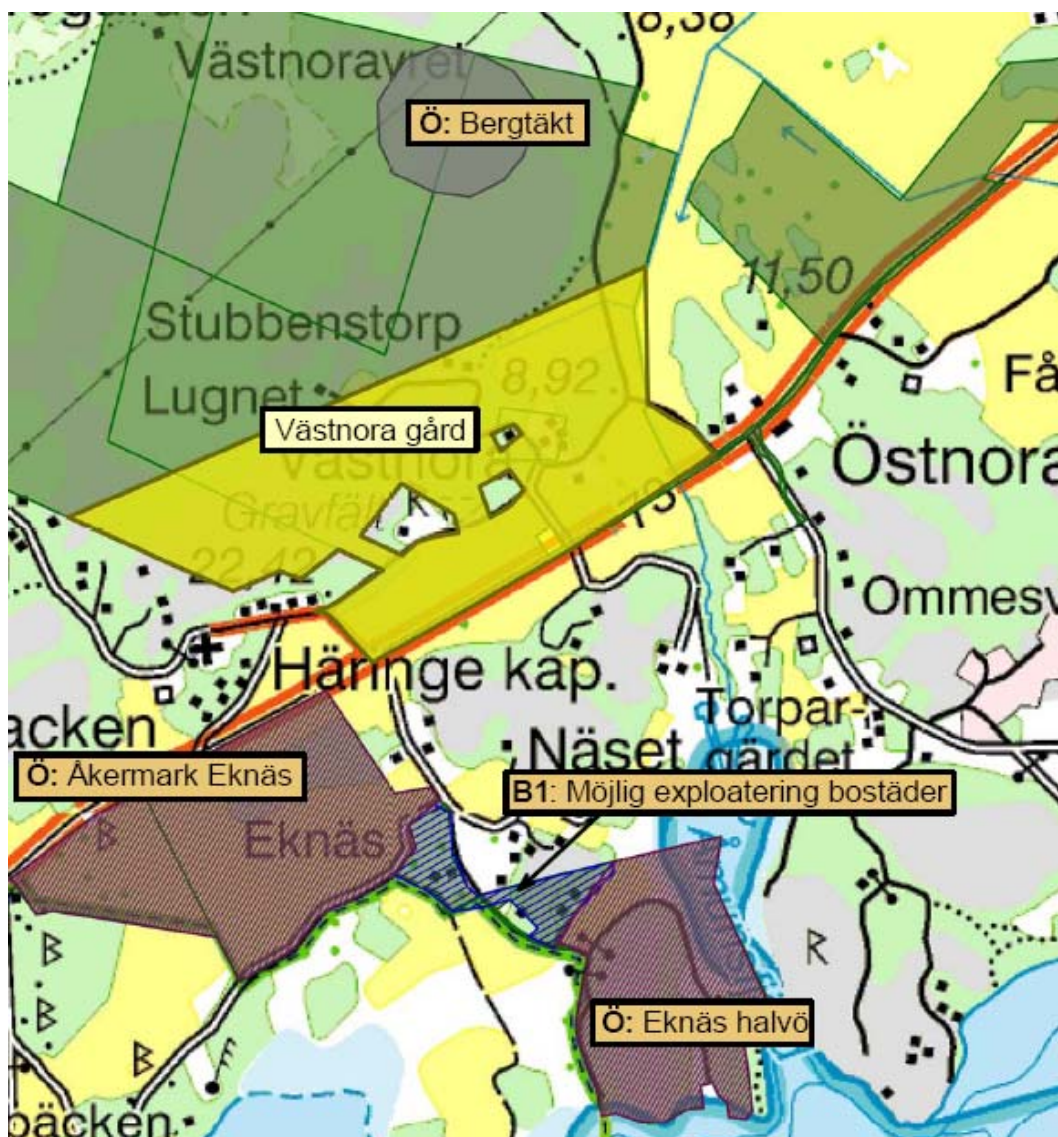
Ö: Kontorets inriktning är att genomföra en direktförsäljning av behandlingshemmet Sotholmen till den nuvarande hyresgästen Länkarna i Botkyrka.

Bilaga 3

Eknäs/Västnora

Fastigheten Eknäs 3:1 ligger utmed den nuvarande sträckningen av väg 73 och består till huvudsak av jordbruks- och ängsmark.

Nämnden äger ett jordbruk i Haninge kommun som ligger i Västnora, gårdsarrendatorn har förköpsrätt till marken och kommer att erbjudas att förvärva egendomen. Jordbruken behandlas närmare i *Försäljning av jordbruk, inriktningsärende*.



Karta 4, Eknäs och Västnora.

Därtill äger nämnden fem bostadshus som står på fastigheten öster om väg 73 (två permanentbostäder och tre fritidshus). En av bostadsbyggnaderna står tom efter hyresgästens avflyttning. Kontoret avser att, i samråd med Haninge kommun, försöka få till stånd en förtätning av området. Eventuellt kan fyra till fem nya bostadsfastigheter

komma till stånd. I samband med utvecklingen av området avyttras de befintliga bostadshusen.

Kontoret har fått förfrågningar om intresset för att upplåta fastigheterna Västnora 4:1 och Västnora 4:22 för bergtäkt. Fastighets- och saluhallsnämnden beslöt i november 2005 att kontoret skulle låta undersöka förutsättningarna för detta. Efterfrågan på bergmassor är stor i regionen, och det bör bli en god affär för staden om bergtäkt kan komma till stånd. Efter avslutad täkt, om 10-15 år, finns möjligheten att använda marken som tomtmark för bostäder.

Skärgårdsstiftelsen har visat intresse av att förvärva Eknäs halvön och åkermarken invid väg 73 som angränsar till deras markinnehav. Större delen av Skärgårdsstiftelsens mark vid Häringe och Hammersta är idag naturreservat .

Kontorets inriktning för Eknäs/Västnora:

B1: Kontorets inriktning är att verka för en planläggning av delar av fastigheten Eknäs 3:1 för att därefter avyttra marken.

Ö: Kontorets inriktning är att genomföra en direktförsäljning av bostäderna på fastigheten Eknäs 3:1 till hyresgästerna. Kontoret avser att avyttra bostadshuset som står tomt, på öppna marknaden. Försäljningarna sker i samband med utvecklingen av området.

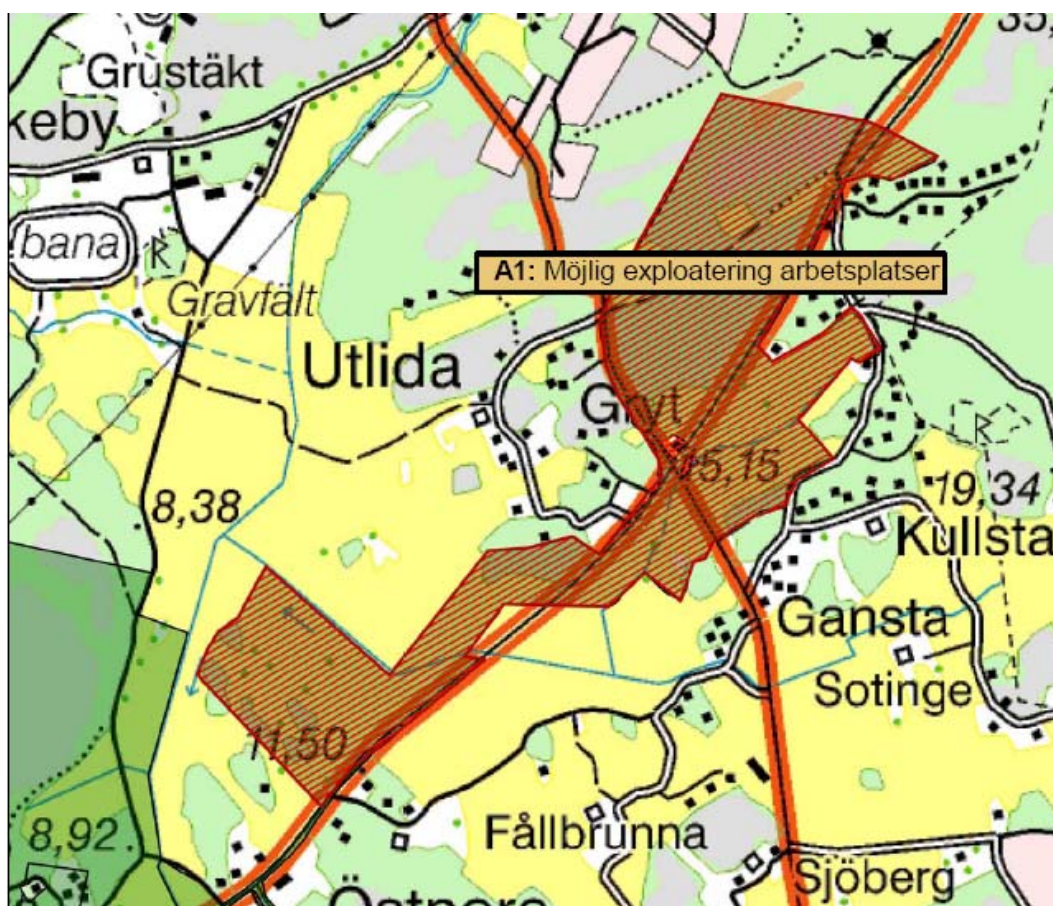
Ö: Kontorets inriktning är att verka för att öppna en bergtäkt på fastigheterna Västnora 4:1 och Västnora 4:22.

Ö: Kontorets inriktning är att uppta förhandlingar med Skärgårdsstiftelsen om en direktförsäljning av Eknäshalvön och åkermarken invid väg 73.

Bilaga 4

Gryt

I Gryt invid fastigheten Gryt 1:5 som nämnden äger finns småhusbebyggelse av permanentkaraktär samt en viss andel fritidshus. I direkt anslutning pågår arbetet med att bygga om väg 73 till motorväg och ge den en ny sträckning. En ny trafikplats planeras i Gryt vilket troligtvis kommer att skapa efterfrågan på service och annan verksamhet i anslutning till avfarten, t.ex. bensinmackar och matställen. Fastigheten Gryt 1:5 sträcker sig längs med väg 73 och runt den planerade trafikplatsen



Karta 5, Gryt.

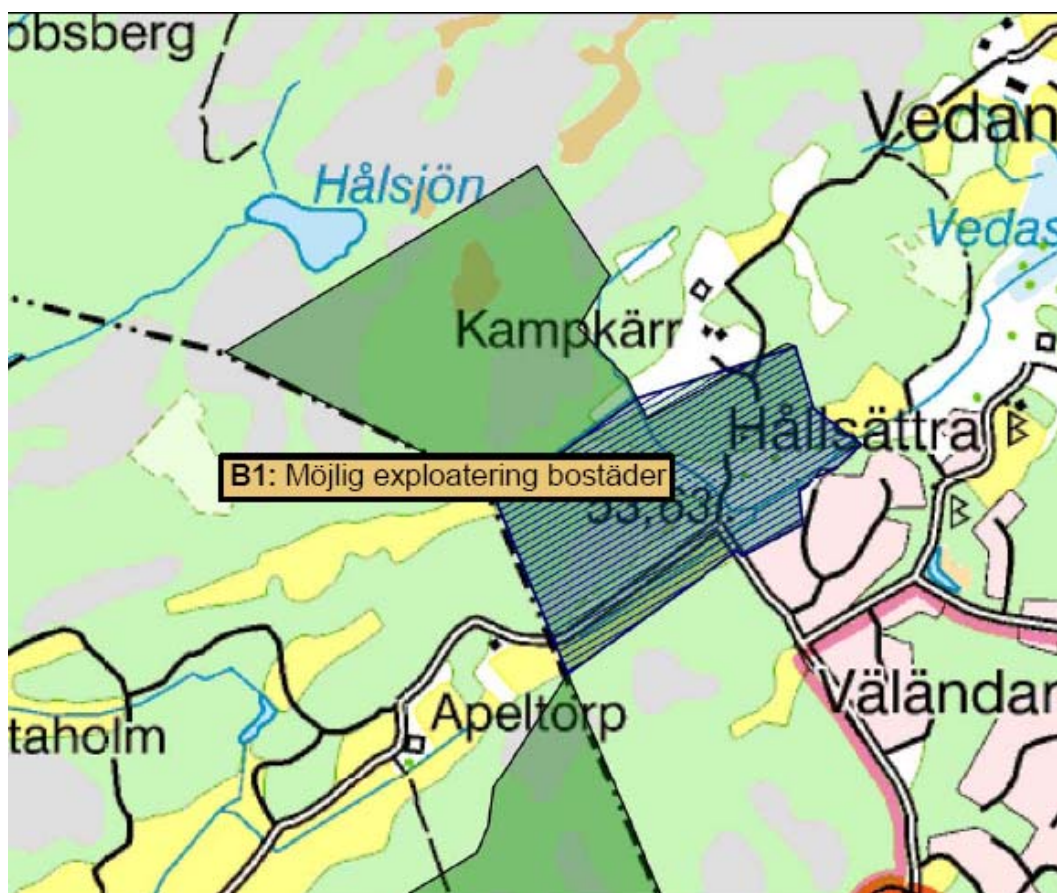
Kontorets inriktning för Gryt 1:5:

A1: Kontorets inriktning är att verka för en planläggning av Gryt 1:5 för att kunna sälja marken på öppna marknaden.

Bilaga 5

Hållsättra

Fastigheten Stora Hållsättra 1:1 är belägen i anslutning till ett förändringsområde enligt Haninge kommuns översiktsplan från 2004. Området kring Hållsättra och Väländan är under förändring då fritidshusen allt mer bebos året om.



Karta 6, Hållsättra

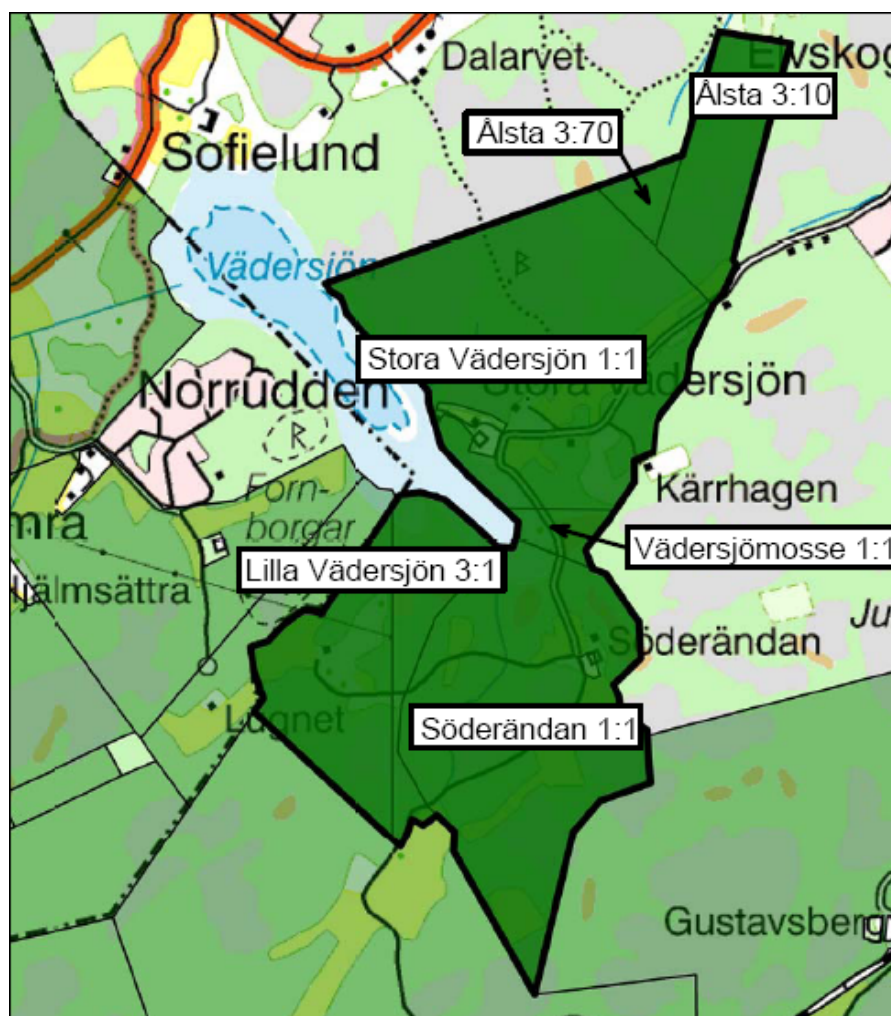
Kontorets inriktning för Hållsättra:

B1: Kontorets inriktning är att arbeta för en planläggning av fastigheten Stora Hållsättra 1:1 som ligger i direkt anslutning till förändringsområdet och avyttra marken.

Bilaga 6

Stora Vädersjön

Områdena kring Vädersjön består i huvudsak av åker och skogsmark med enstaka gårdar och bebyggelse. En del av området är enligt Haninge kommuns översiktsplan från 2004 tänkt som ett opåverkat område som ska bevaras. Dock har det tillkommit enstaka bebyggelse längs Vädersjövägen (huvudvägen genom området) genom åren. De berörda fastigheterna är Ålsta 3:10, Ålsta 3:70, Stora Vädersjön 1:1, Vädersjömossen 1:1, Lilla Vädersjön 3:1 och Söderändan 1:1.



Karta 7, Stora Vädersjö.

Idag används marken främst till hästverksamhet och ett hundpensionat. I området äger nämnden två permanent- och tre fritidsbostäder samt ett större antal ekonomibyggnader, vilka samtliga är uthyrda.

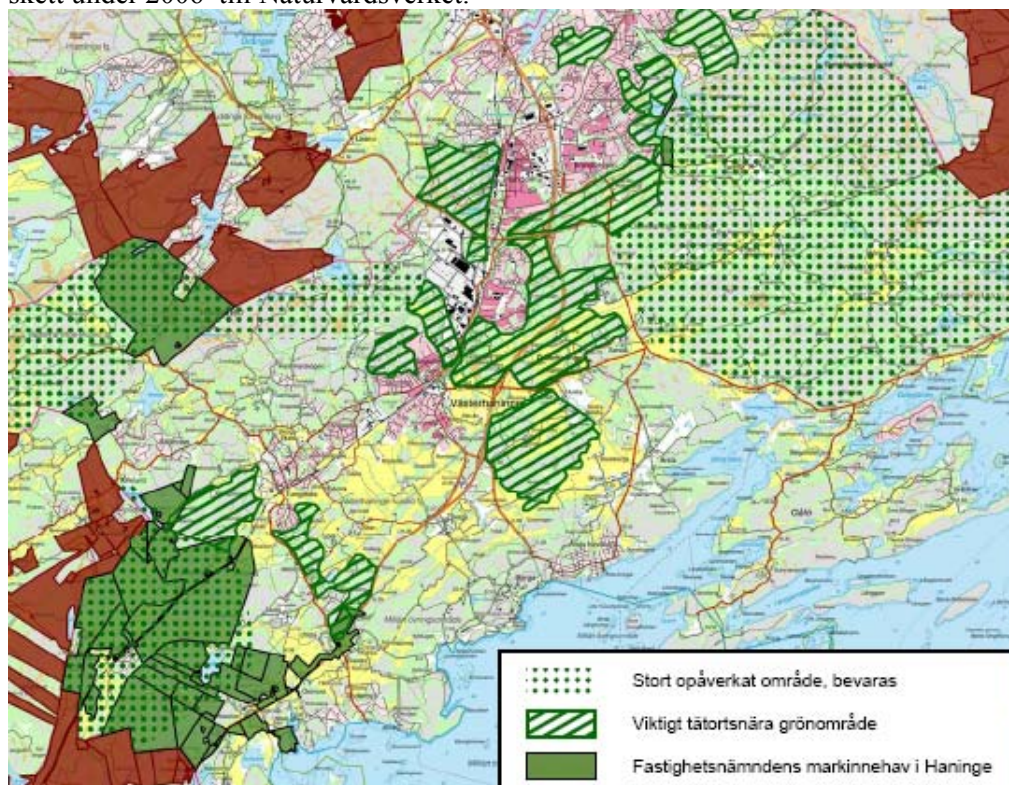
Kontorets inriktning för Stora Vädersjön:

Ö: Kontorets inriktning är att avyttra hela eller delar av området på öppna marknaden.

Bilaga 7

Naturområden

I Haninge kommun finns fjorton naturreservat och eftersom kommunen består av mycket skärgård finns det även ett stort antal fågel- och salskyddsområden. Det största reservatet är Tyresta Naturreservat och det är det enda reservatet som berör nämndens mark. Marken ägdes tidigare till 85 % av Stockholms Stad, men försäljning av fastigheterna har skett under 2006 till Naturvårdsverket.



Karta 8, naturområden i Haninge kommun.

Haninge kommun har även i översiktsplanen från 2004 angett en del av marken inom kommunen som "Stort opåverkat område, bevaras" och "Viktigt tätortsnära grönområde". Som kartan visar berörs en del av nämndens markinnehav av dessa restriktioner, främst är det marken kring Hemfosa.

Tillsammans med Haninge, Botkyrka och Huddinge kommun pågår sedan 1 juni 2005 ett gemensamt projekt för samarbete kring naturvård och rekreation i Hanvedenkilen. 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 för naturreservat:

Ö: Kontorets inriktning är att avyttra naturreservat på nämndens mark till Naturvårdsverket eller Haninge kommun.

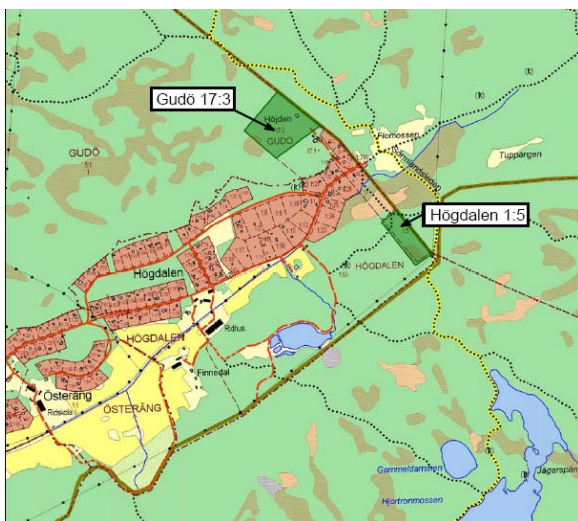
Bilaga 8

Övriga byggnader och markområden

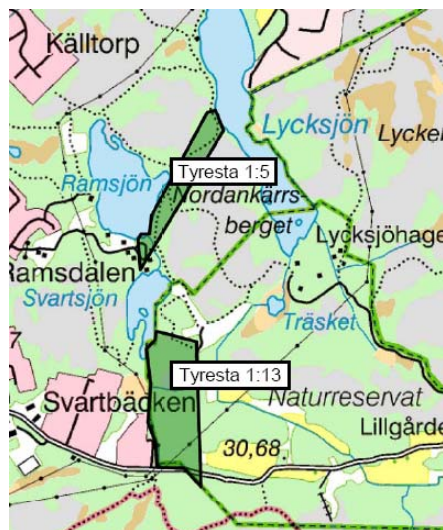
Inom nämndens mark i Haninge kommun finns tolv hyresupplåtelser för fritids- och fem hyresupplåtelser för permanentbostadsändamål, utöver det tillkommer ett stort antal ekonomibyggnader. Enligt tidigare gällande försäljningspolicy skulle alla tomställda fritids- och permanentbostäder avstyckas och säljas 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 sina hyresobjekt.

Nämnden äger två fastigheter i den norra delen av Haninge kommun, Gudö 17:3 och Högdalen 1:5. Angränsande till dessa fastigheter finns enligt översiktsplanen ett förändringsområde där det idag sker en begränsad utbyggnad av permanentbostäder. Dock är inga av fastigheterna intressanta ur exploateringssynpunkt då de är belägna i grönområden och Högdalen 1:5 gränsar till ett Natura 2000-område.

I dagsläget finns det kvar två markområden i anslutning till Tyresta naturreservat. Det är fastigheten Tyresta 1:13, en del av fastigheten Tyresta 1:5.



Karta 9.



Karta 10.

Kontorets inriktning för övriga markområden och byggnader:

Ö: Kontorets inriktning är att avyttra Gudö 17:3 och Högdalen 1:5 på öppna marknaden.

Ö: Kontorets inriktning är att avyttra Tyresta 1:5 och Tyresta 1:13 på öppna marknaden eller genom direktförsäljning till Haninge kommun.

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

Ö: Mark som inte är intressant för exploatering och inte heller bedöms som intressant ur skogsbrukshänseende kan säljas på öppna marknaden eller via en direktförsäljning till Naturvårdsverket eller Haninge kommun.