

Handläggare
Magnus Lindfors
Telefon: 0850826982

Till
Fastighetsnämnden
2020-06-16

Försäljning av fastigheterna Åva 1:1 med flera

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheterna Tyresö Åva 1:1, Tyresö Båthuset 1:2, Tyresö Båthuset 1:3, Tyresö Båthuset 1:4 och Tyresö Vissvass 4:1 i Tyresö kommun för en köpeskilling om 30 mnkr till Naturvårdsverket, i enlighet med bifogat köpekontrakt.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

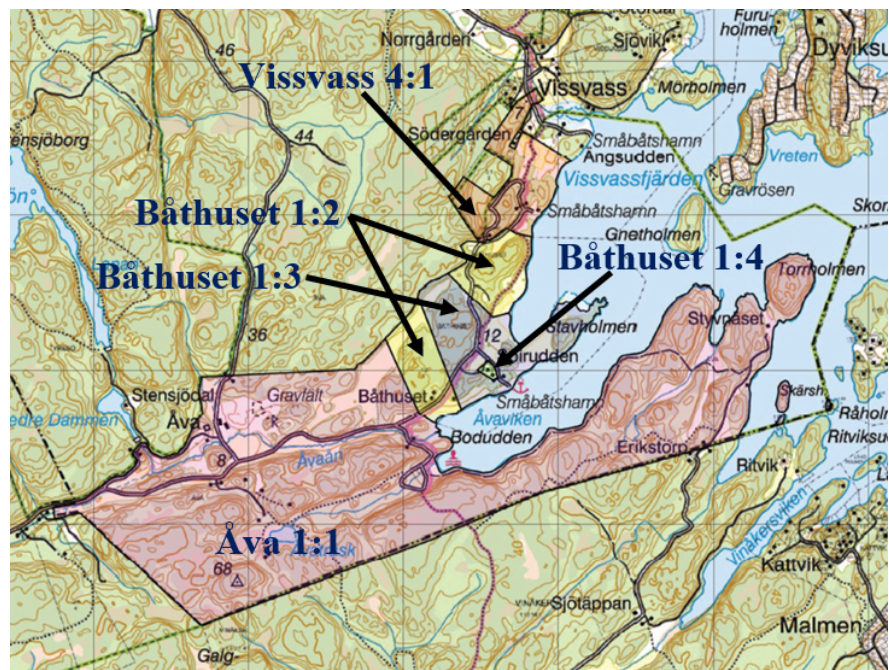
Fastighetsnämnden fattade 2019-06-18 ett inriktningsbeslut (dnr 2018/229) i vilket kontoret gavs i uppdrag att inleda en försäljningsprocess av fastigheterna Tyresö Åva 1:1, Tyresö Båthuset 1:2, Tyresö Båthuset 1:3, Tyresö Båthuset 1:4 och Tyresö Vissvass 4:1, med målet att hitta en aktör som tar stor hänsyn till naturvården i reservatet. Därtill uppdrogs kontoret att under försäljningsprocessen föra en nära dialog med Stiftelsen Tyrestaskogen och Naturvårdsverket för att säkerställa en fortsatt formell tillgång för Stiftelsen Tyrestaskogen till naturreservatet och nationalparken i syfte att kunna bedriva en god förvaltning enligt gällande skötselplan. Vidare skulle allmänhetens fortsatta tillträde till Tyresta naturreservat och nationalpark säkerställas.

Utifrån fastighetsnämndens beslut har en försäljningsprocess påbörjats i vilken samtal förts med Naturvårdsverket. Parterna har nu kommit överens om en försäljning av Fastigheterna till en köpeskilling om 30 mnkr. Köpeskillingen grundar sig på en extern oberoende marknadsvärdering som kontoret låtit genomföra inför försäljning.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret äger och förvaltar fastigheterna Tyresö Båthuset 1:2, 1:3, 1:4, Vissvass 4:1 samt Åva 1:1 i Tyresö Kommun ("Fastigheterna"). Fastigheterna berörs av Tyresta naturreservat och de föreskrifter och restriktioner som detta medför. Fastigheternas areal uppgår till sammantaget cirka 500 ha. Arealen utgörs huvudsakligen av öppet jordbrukslandskap, skogsmark samt övrig mark som bland annat utgörs av vägmark, brukningscentrum vid Åva gård etcetera.



Karta över berörda fastigheter.

På Åva Gård ("Gården") har under fastighetskontorets förvaltande bedrivits lantbruksdrift genom jordbruksarrende fram till den sista december 2019 då arrendet upphörde.

2018-04-17 fattade fastighetsnämnden ett utredningsbeslut (dnr 2018/229) i vilket kontoret gavs i uppdrag att utreda Gårdens framtida utveckling. För att kunna möjliggöra en ny framtida användning av Gården såg kontoret över befintligt jordbruksarrende. Därutöver gjordes en utredning kring lönsamheten för nuvarande samt alternativa produktionsinriktningar för jordbruksverksamheten.

Kontorets kostnader för skötsel av mark och naturområden inklusive det underskott som utarrenderingen av lantbruksdriften på Fastigheterna genererade, gav då sammantaget en årlig förlust om

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

cirka 1,5 mnkr. Därtill hade Gården fått ett förläggande från länsstyrelsens enhet för djurskydd i vilket brister på ladugårdsbyggnaden behövde åtgärdas för att uppfylla dagens krav kring nötkreaturshållning. För att fortsätta dåvarande produktionsinriktningen med bibehållet antal djur på Gården skulle bristerna vara åtgärdade till den 1 oktober 2018.

Investeringsbehovet för att åtgärda bristerna, vilket i praktiken innebar att bygga ett nytt kostall samt att renovera bostadshuset, uppskattades till minst 30 mnkr.

2019-06-18 lämnade fastighetskontoret ett tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut i vilket nämnden skulle uppdra till kontoret att inleda en försäljningsprocess av fastighetskontorets fastigheter vid Åva Gård. Av tjänsteutlåtandet framgick att kontoret tillsatt en utredning kring lönsamhet av såväl dåvarande och alternativa produktionsinriktningar för fortsatt lantbruksdrift på Gården. Sammantaget visade utredningen att det inte är möjligt att bedriva lantbruksdrift med ekonomisk lönsamhet på Gården. Det främsta underliggande skälet till detta är de ändrade djurskyddsreglerna som kräver större utrymme för boskapshållning, vilket i sin tur fordrar nyinvesteringar i en verksamhet som redan är olönsam.

Fastighetsnämnden fattade 2019-06-18 ett inriktningsbeslut (<8dnr 2018/229), i vilket kontoret gavs i uppdrag att inleda en försäljningsprocess av fastigheterna Tyresö Åva 1:1, Tyresö Båthuset 1:2, Tyresö Båthuset 1:3, Tyresö Båthuset 1:4 och Tyresö Vissvass 4:1 med målet att hitta en aktör som tar stor hänsyn till naturvården i reservatet. Därtill uppdrogs kontoret att under försäljningsprocessen föra en nära dialog med Stiftelsen Tyrestaskogen och Naturvårdsverket för att säkerställa en fortsatt formell tillgång för Stiftelsen Tyrestaskogen till naturreservatet och nationalparken i syfte att kunna bedriva en god förvaltning enligt gällande skötselplan. Vidare skulle allmänhetens fortsatta tillträde till Tyresta naturreservat och nationalpark säkerställas.

Utöver byggnader kring brukningscentrum vid Gården finns ytterligare byggnader och anläggningar inom Fastigheterna. Vissa ägs av fastighetskontoret medan andra utgör så kallade byggnader på ofri grund av ägs av nyttjanderättshavarna.

Området belastas av flera mindre upplåtelser och tre större upplåtelser; två utarrenderade och bebyggda med småbåtshamn/ brygganläggningar (den ena inom Båthuset 1:3, den andra inom Vissvass 4:1) och ett upplåtet för camping (del av Båthuset 1:2 och Vissvass 4:1).

Åker och betesmarken för Gårdens brukning finns utspritt över fastigheterna Åva 1:1 samt Båthuset 1:2 och 1:3 och Vissvass 4:1.

Avyttring

Utifrån fastighetsnämndens beslut har en försäljningsprocess påbörjats i vilken samtal förts med Naturvårdsverket. Parterna har nu kommit överens om en försäljning av Fastigheterna till en köpeskilling om 30 mnkr. Köpeskillingen grundar sig på en extern oberoende marknadsvärdering som kontoret låtit genomföra inför försäljning.

Mål och syfte

En försäljning av Fastigheterna syftar till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser. Fastigheterna är belägna utanför kommungräns och tidigare jordbruksarrende är frånträtt.

Åtgärder

Inför försäljning har kontoret låtit genomföra följande:

- Marknadsvärdering av Fastigheterna
- Genomgång av servitut och övriga belastningar och rättigheter

Ekonomi

Fastigheterna har ett sammanlagt bokfört värde som uppgår till cirka 8 mnkr. Sammantaget genererade Fastigheterna ett negativt driftnetto om cirka 1,5 mnkr under 2019.

Samråd

Samråd och förankring har skett löpande främst med Naturvårdsverket och i samförstånd med idrottsförvaltningen. Därutöver har Tyresö kommun erbjudits att förvärva Fastigheterna men tackat nej.

Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra har de risker som kan uppstå vid fastighetsaffären minimerats.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av Fastigheterna.

Slut

Bilaga

1. Köpekontrakt

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg	2020-06-02
Jonas Uebel	2020-06-02