

Förvärv av fastigheten Danderyd 2:22

Ärende

Sveaskog Förvaltnings AB avser att avyttra sin skogsfastighet Danderyd 2:22 i Rinkebyskogen. Sveaskog lade under februari ut fastigheten för försäljning med utgångspriset 30 Mkr och kommunen lämnade anbud med utgångsbudet. Därefter startade en budgivning som kommunen vann med ett bud om 42 Mkr. Ett förslag till köpeavtal har upprättats mellan kommunen och Sveaskog Förvaltnings AB. Kommunen behöver uppta lån för att finansiera förvärvet.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner köpeavtal med Sveaskog Förvaltnings AB för fastigheten Danderyd 2:22.
2. Kommunfullmäktige beslutar att finansiering av köpet sker genom nyupplåning inom ramen för kommunfullmäktiges beslut om låneram i budget 2018-2020.
3. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att inrätta naturreservat för del av fastigheten Danderyd 2:22.

Bakgrund

Sveaskog Förvaltnings AB avser att avyttra sin skogsfastighet Danderyd 2:22 i Rinkebyskogen. Sveaskog lade under februari ut fastigheten för försäljning med utgångspriset 30 Mkr och kommunen lämnade anbud med utgångsbudet. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-03-06 §13 att uppdra till kommunledningskontoret att lämna ett marknadsmässigt anbud på fastigheten, med stöd av framtaget värdeutlåtande. Därefter startade en budgivning som kommunen vann med ett bud om 42 Mkr.

David Grind

Datum 2018-04-05 Diarienummer KS 2018/0124
Rev 2018-04-10

Kommunledningskontorets utredning

Danderyds kommun förhandlade med Sveaskog under 2012 med avsikt att då förvärva fastigheten, dock kunde parterna då inte komma överens. Kommunen värderade vid det tillfället fastigheten till 16 mnkr. I samband med att Sveaskog lade ut fastigheten till försäljning i februari 2018 lät kommunen göra ytterligare en värdering som visade på ett markvärde om 35 Mkr. Det kan tilläggas att Sveaskog år 2012 lät göra en värdering som bedömde markvärdet till 50 Mkr.

Stadsnära skogsfastigheter är svårvärderade; det är främst förväntningsvärdet som är svårbedömt. Trots att kommunen har planmonopol och att kommunens intentioner, i enlighet med gällande översiktsplan, är att bevara området som naturområde, finns ett stort förväntningsvärde.

Köpeskillingen om 42 Mkr är högre än de värderingar som kommunen har gjort. I förhållande till den senaste värderingen om ett marknadsvärde på 35 Mkr, ligger 42 Mkr inom den gräns om ett 25-procentigt påslag som skulle vara aktuellt om kommunen löst in fastigheten med tvång, i enlighet med expropriationslagens nya regler från 1 augusti 2010.

En än svårare värdering är de rekreativsvärden som säkerställs genom att kommunen får äganderätt till fastigheten. Rinkebyskogen har ett mycket högt värde för de boende i Danderyd som ströv- och friluftsområde.

Fastigheten Danderyd 2:22 är ca 57 ha och består till största delen av skog. Till fastigheten hör en mindre byggnad intill Edsbergsvägen. På fastigheten finns en nedlagd jaktskyttebana som sanerades 2010-2011 av Jägarförbundet i Stockholms län. Ett flertal rättigheter belastar fastigheten, främst olika ledningsrätter men även vägplaner.

Finansiering av köpet föreslås ske genom nyupplåning inom ramen för kommunfullmäktiges beslut om låneram i budget 2018-2020. Handpenning om 10 procent utbetalas i samband med att köpeavtalet undertecknas. Resterande del av köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen, 10 dagar efter kommunfullmäktiges beslut att godkänna avtalet.

Kommunfullmäktige beslutade 2014-02-03 §2 att inrätta naturreservat i Rinkebyskogen på kommunens fastigheter. Avsikten var dock att även delar av aktuell fastighet (Danderyd 2:22) skulle ingå i naturreservatet, dock med undantag av området längs Edsbergsvägen (för att möjliggöra regionalt cykelstråk och eventuell framtida spårbunden lokaltrafik) och sydöstra delen av fastigheten där den gamla jaktskyttebanan är lokaliserad.

Kommunledningskontoret föreslår därför, i enlighet med kommunens tidigare intentioner, att förutsättningarna för att låta naturreservatet omfatta även del av Danderyd 2:22 ska utredas.



David Grind

Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

Tjänsteutlåtande

Förslag till köpeavtal Danderyd 2:22 med bilaga 1-5

Värderingsutlåtande NAI/Svefa 2011

Värderingsutlåtande Bryggan 2012

Värderingsutlåtande Forum 2018

Sveaskogs prospekt Danderyd 2:22

Sveaskogs Skogsbruksplan

Expedieras

Byggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Fastighetsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden