

Näringsssammanställning



”Erstaviks näringsverksamhet”

Stockholm i april 2006

Kerstin Lundh Nyman

Visus

Visus Market Research AB

Asögatan 113, 116 24 Stockholm, visus@visusab.se, www.visusab.se, 08-642 34 00, fax 08-642 81 00, orgnr 556606-8085

Denna rapport har genomförts inom ramen för Erstaviks samverkansprojekt. Rapporten ingår i projektets första etapp som pågått under åren 2005 och 2006. Huvudfinansiär har varit Länsstyrelsen i Stockholms län. Övriga finansiärer är Stockholms stad, Tyresö kommun, Nacka kommun, Erstaviks fideikommiss samt Regionplanekontoret i Stockholm.



Liselott Eriksson, Nacka 1 juli 2006.
Projektledare för Erstaviks samverkansprojekt.



Bakgrund och syfte

Inom Nacka kommun pågår ett projekt som syftar till att ta fram en långsiktig handlingsplan för Erstaviksområdet. Handlingsplanen ska balansera markägarens intresse av att utveckla och driva Erstavik ur ett företagarperspektiv och allmänhetens intresse av att bevara och utveckla natur-, kultur och rekreationsvärden. Handlingsplanen ska baseras på en gemensam samsyn mellan med olika huvudintressenterna Nacka kommun, Tyresö kommun, Stockholm Stad och Erstaviks Fideikommiss samt på kunskap om de verksamheter som bedrivs på Erstavik och om allmänhetens nyttjande av området. En projektgrupp med representanter för de olika aktörerna har bildats för att driva projektet Erstaviks samverkansprojekt.

Ett delprojekt inom ramen för arbetet syftar till att kartlägga de befintliga näringarna vid Erstaviks Fideikommiss.

Syftet med inventeringen är att ge en tydlig bild av de näringar som bedrivs på Erstavik och att materialet sammanställs på ett för Nacka kommun och projektgruppen lättillgängligt sätt.

Sammanställning av material

Utgångspunkt för sammanställningen har varit en intervju med Carl af Petersens samt det material Erstavik förfogar över beträffande hyresgäster och arrenden.

Dokumentation beträffande näringsverksamhet har studerats och strukturerats. Samtliga näringar finns dokumenterade i bilaga och de är inlagda i Nacka kommuns program ”Solen”.

Sammanfattning

Egendomen Erstavik tillhör sedan 1765 det af Petersenska Fideikommisset. Nuvarande innehavare och förvaltare av fideikommisset är Johan af Petersens. Till fideikommisset hör även em hyresfastighet i Stockholm, det s.k. Petersenska huset på Munkbron samt fideikommisskapital.

Det finns ett nationellt intresse för Erstavik med avseende på naturvård och rörligt friluftsliv och egendomen har status som riksintresse. Stora delar av Erstavik röner dessutom ett riksintresse med hänsyn till kulturminnesvärden. Genom innehavarens initiativ har bildats ett naturreservat om 63 hektar.

Arealer på fastlandet och öar

Erstaviks totala areal uppgår till 2 412 ha. Utöver mark på fastlandet och öar ingår vattenområden i insjöar och Saltsjön, en yta motsvarande cirka 1 200 hektar.

På fastlandet inom Nacka kommun består Erstaviks areal av: (siffror från 2003)

- Produktiv skogsmark	1390 ha	
- Åker och betesmark	138 ha	
- Impediment (berg, myr etc)	475 ha	
- Övrig mark (tomt, vägar etc)	105 ha	Totalt 2 108 ha

På Öarna inom Tyresö kommun består arealen av:

- - Produktiv skogsmark	170 ha	
- - Betesmark	7 ha	
- - Impediment	127 ha	Totalt 304 ha

Fyra typer av näringsverksamhet

Näringsverksamheten vid Erstaviks Fideikommiss har fyra inriktningar:

- Jordbruk
- Skogsbruk
- Markupplåtelser
- Hyresförhållanden

Merparten av näringsintäkterna relateras till de två senare kategorierna; markupplåtelser och hyresförhållanden.

Fyra personer är heltidsanställda av Erstaviks Gård. Dessutom arbetar Carl af Petersens och Johan af Petersens kontinuerligt i verksamheten. Erstaviks gård köper även in externa tjänster som t ex rör skogsbruket (röjning, gallring, avverkning, plantering), en del byggnadsunderhåll, markberedning, maskinarbeten och ekonomitjänster. Sommartid tillkommer även visstidsanställningar.

Jordbruk

”Jordbruket” består i huvudsak av betesmark. Erstavik producerar hösillage för eget/hyresgästers bruk samt för försäljning alternativt ligger marken i träda. På gårdens marker ”bränns” gödsel dels från egna djur dels från externa parter/gårdar/stall. Arealen för jordbruksmark och bete uppgår till cirka 150 hektar. Jordbruket står för cirka 10% av gårdens omsättning.

Jordbruksverksamheten i sig har under lång tid successivt minskat i betydelse för Erstaviks Gård. Däremot har jordbruket under senare år blivit mer väsentligt ur ett ”upplevelse” perspektiv då det bidrar till kvaliteter som relateras till ett levande, brukat landskap. Speciellt i sitt unika storstadsnära läge blir jordbruksverksamheten alltmer viktig för att kunna bibehålla det öppna landskapet.

Betesmarker nyttjas av kor och hästar. Gården har för närvarande ingen egen djurbesättning när det gäller kor utan upplåter mark för sommarbete i syfte att hålla landskapet öppet.

På Erstavik finns stall med cirka 60 stallplatser som hyrs ut på året runtbasis. Därutöver tar man emot hästar för sommarbete.

Skogsbruk

Skogsbrukets produktiva areal uppgår till 1 400 hektar. Tillväxten beräknas till ca 4 700m³ per år. Skogsbruket bedrivs rationellt och Erstavik har ett nära samarbete med Mellanskog. Omsättningen från skogsbruket varierar kraftigt men utgör en större andel av den totala omsättningen än jordbruket. Resultatmässigt utgör skogsbruket dock en betydande del av resultatet då omsättningssiffran är en nettointäkt i verksamheten.

Erstavik har miljöcertifierat skogsbruket och upprättat en ”grön” skogsbruksplan. Enligt planen avsätts ca 5% till naturvård.

Skogsbruket producerar timmer och massaved.

Skogsbruket blir allt viktigare som näringsverksamhet men utvecklingen är självklart begränsad då verksamheten är avhängig befintlig areal.

Mark-, vattenupplåtelser och hyresförhållanden

Markupplåtelser, vattenupplåtelser samt hyresförhållande står för närvarande för den största delen av omsättningen på Erstaviks Gård, mellan 70-80% (2005). Inom egendomen finns 100-talet byggnader. Det är även inom denna del av näringsverksamheten som ägaren bedömer att den största utvecklingspotentialen finns.

Erstaviks Gårds markupplåtelser och hyresförhållanden kan delas in i följande kategorier:

- Året runt bostad
- Fritidsbostad
- Lokal
- Anläggningsarrende
- Lägenhetsarrende
- Bostadsarrende
- Nyttjanderättsersättning
- Skötselersättning
- Upplåtelse av olika nyttjanderätter, exempelvis fiske
- Upplåtelser för infrastruktur; el och tele samt optiska kablar.

Fastigheter och områden finns inlagda i "Solen" med ovanstående kategorisering som utgångspunkt.

Inom fideikommisset bedrivs även jakt och fiske. I dagsläget i huvudsak för privat bruk. Fiske bedrivs dock i viss utsträckning av arrendatorer i kommersiellt syfte.

Stockholm i april 2006

Visus Market Research AB

Kerstin Lundh Nyman

Fastighets- och arrendeförvaltning	Upplåtelseyp	Namn/företag
Drevinge röda huset (2 lgh)	Året runt bostad	Privat
Eriksberg	Året runt bostad	Privat
Hermansdal	Året runt bostad	Privat
Högmora Bostad	Året runt bostad	Privat
Kolbotten	Året runt bostad	Privat
Källtorp	Året runt bostad	Privat
Ladugårdsbostad/öster/väster (2 lgn)	Året runt bostad	Privat
Lunds Gård	Året runt bostad	Privat
Norra flygel, Ö lgh	Året runt bostad	Privat
Södra Flygeln V/Ö (2 lgh)	Året runt bostad	Privat
Vreta	Året runt bostad	Privat
Tenntorp	Året runt bostad	Privat
Härsö	Fritidsbostad	Privat
Lindskär	Fritidsbostad	Privat
Mellanberg	Fritidsbostad	Privat
Sanda	Fritidsbostad	Privat
Sjöstugan Östervik	Fritidsbostad	Privat
Skomakartorp	Fritidsbostad	Privat
Slumnäs	Fritidsbostad	Privat
Snörom	Fritidsbostad	Privat
Ägnö Gård	Fritidsbostad	Privat
Ägnö Baracken	Fritidsbostad	Privat
Östervik Lägenhet	Fritidsbostad	Privat
Drevinge Stallbyggnad	Lokal	
Högmora Stall	Lokal	
Högmora Lada	Lokal	
Ladugården vid Erstavik	Lokal	Schmidt Disply & Exhibition AB
Plåten vid Erstavik	Lokal	Naturtjänst AB
Serveringen vid Erstavik	Lokal	
Tenntorp fd militärförråd	Lokal	
Drevinge, nytt stall	Anläggningsarrende	Compass Horses AB
Fd Grusgropen	Anläggningsarrende	Enskede Golvslipning
Fd Grusgropen	Anläggningsarrende	TR Bilskrot Återvinning AB
Fd Grusgropen	Anläggningsarrende	Nacka Smides AB
Härsö	Anläggningsarrende	Nacka Förenade Båtklubbar
Härsö	Anläggningsarrende	Ropstens Båtklubb
Kranglan	Anläggningsarrende	
Kranglan	Anläggningsarrende	Bernt Westerling AB
Källtorps Plantshop	Anläggningsarrende	
Lilla Korpmaren	Anläggningsarrende	Årstadals Båtklubb
Markområde för transformator	Anläggningsarrende	Vattenfall Regionnät AB
Nacka Masterna	Anläggningsarrende	Terracom
Pistolskjutbana Snörom	Anläggningsarrende	Atlas Copco Pistolsskytteklubb
Saltsjö Duvnäs bryggör	Anläggningsarrende	Saltsjöortens Båttransporter AB
Skjutbana	Anläggningsarrende	Nacka Saltsjöbadens Skytteförening
Slumnäs Scoutstuga	Anläggningsarrende	Örby Scoutkår
Strålsjöberget	Anläggningsarrende	Nacka Hembygdsförening
Södra Norrholmen	Anläggningsarrende	Årstalundens Båtklubb

Tenntorp (Telia mast + bodar)	Anläggningsarrende	Telia Mobitel/Hi3g AB
Tenntorp Markområde	Anläggningsarrende	Elsvängen
Tenntorps plantshop	Anläggningsarrende	
Ägnö vid Handfatet	Anläggningsarrende	Scoutdistrikt av NSF
Äventyrsbanan	Anläggningsarrende	Vildmarksskolan
Östervik Marina	Anläggningsarrende	AB Duvnäs vikens Marina
Slumnäs mast	Anläggningsarrende	Vodafone, Hi3g
(Mast kolbotten)	Anläggningsarrende	Hi3g
Golfbanan vid Lundsjön	Lägenhetsarrende	Saltsjöbadens Golfklubb
Gungviken	Lägenhetsarrende	Båtupplägningsplats
Gungviken	Lägenhetsarrende	Trädgårdsfixaren HB
Gungviken	Lägenhetsarrende	Anders Ahrén AB
Järlasjön	Lägenhetsarrende	Nacka Vattenskidklubb
Lindskärs Båtklubb Erstavik	Lägenhetsarrende	
Tenntorp Uppställningsplats	Lägenhetsarrende	J.O Eriksson Skogsmaskiner
Erstaviken, Windsurfingskola	Lägenhetsarrende	
Östervik Återvinningsanläggning	Lägenhetsarrende	Nacka Kommun
Gloskär	Bostadsarrende	Privat
Norra Lövsjär	Bostadsarrende	Privat
Södra Lövsjär	Bostadsarrende	Privat
Ägnö Fritidsbostad	Bostadsarrende	Privat
Erstavik	Nyttjanderättsersättning	Nacka Kommun
Erstavik	Skötselersättning	Nacka Kommun
Södra Norrholmen	Upplåtelse fiskerätt	Årstalunds Båtklubb
Sandasjön m fl	Upplåtelse fiske, stuga	Enskede Sportfiskeklubb