

Handläggare
Hanna Flygt
08-508 264 65**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Uppsägning av tomträtten för Riksby 1:13 i Riksby.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att säga upp
tomträtten för Riksby 1:13

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

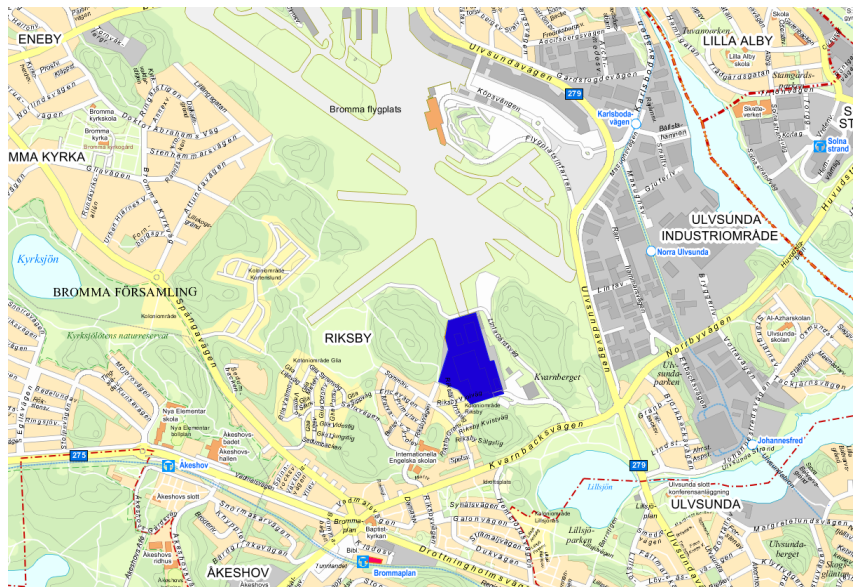
Promenadstaden lyfter fram området kring Brommaplan som en av nio framtida tyngdpunkter och programarbete pågår för närvarande enligt beslut i SBN i januari 2012. Inom den del av programområdet som bedöms ha störst potential för bostadsbyggande finns fastigheten Riksby 1:13, som är upplåten med tomträtt. Tomträtten är möjlig att säga upp för att upphöra den 1 juni 2018. Om uppsägning inte sker förlängs upplåtelsen med 40 år.

Bakgrund

Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige ”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm. Promenadstaden redovisar ett antal områden utanför den centrala staden som bedöms ha potential att utvecklas till täta och attraktiva stadsmiljöer. Området kring Brommaplan lyfts fram som ett av dessa områden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2012 att påbörja programarbete för centrala Bromma.

Ärendet

Inom den del av programområdet för centrala Bromma som bedöms ha störst potential för bostadsbyggande finns fastigheten Riksby 1:13, som är upplåten med tomträtt. Tomträtten uppläts 1958 och är möjlig att säga upp från stadens sida vid utgången av vissa tidsperioder. Första avtalsperioden löper 60 år räknat från upplåtelsedagen, dvs 1:a juni 1958 till 31 maj 2018. Om uppsägning inte sker före juni 2016 förlängs upplåtelsen med 40 år.



Fastigheten Riksby 1:13 markerat med blå täckfärg.

Parallellt med detta ärende behandlar exploateringsnämnden ett ärende om utredningsbeslut för programområdet.

Tomträttsavtalet

Marken är upplåten för Industriell verksamhet av sådan beskaffenhet att närboende därav inte vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Tomträttsavgälden bestäms för perioder om 20 år i taget, dvs nästa avgäldsreglering äger rum 2018. Enligt avtalet finns det inte någon löSENSKYLDIGHET för kommunen för de anläggningar som finns på fastigheten, såvida kommunen inte vill överta byggnaderna. Om kommunen kräver det ska tomträttshavaren vid tomträttens upphörande lämna fastigheten väl avröjd.

Verksamhet på Riksby 1:13

På Riksby 1:13 finns idag industrilokaler, bland annat de s.k. kallade Lintaverken. Lintaverken anlades omkring 1960 av dåvarande tomträttsinnehavaren SAS och användes för underhåll av jetmotorer. I slutet av 1980-talet tog Volvo över verksamheten men den lades ned 2007. Idag innehar Fastpartner tomträtten för Riksby 1:13 och hyr ut industrilokalerna till bl a byggvaruhandel. Detaljplan saknas för området.

Uppsägning av tomträtten

Förutsättningen för en uppsägning av tomträtten framgår av jordabalken 13 kap 14 § där det anges att det skall vara ”av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare”

Riksby 1:13 har en area på 65 000 kvm. Möjligheten att bygga bostäder inom fastigheten påverkas idag av Bromma flygplats. Med nuvarande riktlinjer och pågående verksamhet på flygplatsområdet kan ca 60% av fastigheten användas för bostadsändamål. I den pågående planeringen är det även av stor betydelse för staden att ha rådighet över hela fastigheten för att kunna utforma en bra bebyggelsestruktur i den nya stadsdelen.

Uppsägningen av tomträtten för Riksby 1:13 ska enligt avtalet ske senast två år före periodens utgång, dvs senast 31 maj 2016 för upphörande 1 juni 2018.

Programarbete enligt PBL pågår för området och samråd planeras till första kvartalet 2016. Detaljplanearbete bedöms tidigast kunna starta hösten 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Avgälden för tomträtten är för närvarande 2 680 000 kr per år. Denna intäkt uteblir om staden säger upp tomträttsavtalet. Markvärdet efter ny planläggning förväntas med marginal överstiga den årliga tomträttsintäkten.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att säga upp tomträtten för Riksby 1:13.

Slut