

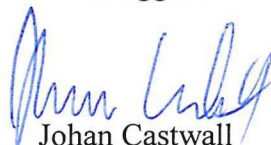
Handläggare
Amanda Jonsson
08-508 876 24
E2020-03320

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Ändrad lydelse av tomträttsavtal för Gröndal 3:1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner bilagda förslag till tilläggsavtal och ändrade särskilda bestämmelser i tomträttsavtalets Bilaga A
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta tilläggsavtal i enighet med tjänsteutlåtandet.



Johan Castwall
Förvaltningschef

Daniel Roos
Avdelningschef



Frida Nordstrand
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har mottagit en skrivelse från föreningen Fritidsgården Klubbensborg (tomträttshavaren) vilken innehar tomträtt till fastigheten Gröndal 3:1, ön Lindholmen. Skrivelsen innebär en förfrågan om att ändra lydelse av tomträttens ändamål samt ändrad lydelse av bestämmelse nr 16 i bilaga A Särskilda bestämmelser.

Tomträttshavaren anser att nuvarande lydelse av tomträttens ändamål begränsar möjligheten att finna en köpare vid en eventuell försäljning samt att en ändring skulle bidra till bevarande av den kulturhistoriska miljön som råder på ön.

Tomträtthavaren vill därför att staden utreder förutsättningar för ändrat ändamål samt ser över de särskilda bestämmelserna.

Bakgrund

Lindholmen (Gröndal 3:1) är en ö som ligger norr om Vinterviken och Mörtviken i stadsdelen Gröndal. På ön finns fem villor uppförda vid sekelskiftet 1800/1900. Anslutning till vatten och avlopp saknas.

Ön var privatägd fram till år 1923 då den överläts till Nitro Nobel som hade fabrikslokaler i Vinterviken. När staden förvärvade Vinterviken 1973 så ingick även Lindholmen. År 1999 genomfördes en avstyckning och styckningslotten Gröndal 3:1 uppläts med tomträtt till den ideella föreningen Fritidsgården Klubbensborg.

Nuvarande avgäldsperiod för Gröndal 3:1 löper från 2019-10-01 till 2029-09-30 och avgälden är 35 600 kr/år. Lydelsen av tomträttens ändamål är Ideell föreningsverksamhet. Utöver tomträttsavtalet finns även särskilda bestämmelser i Bilaga A samt ett officialservitut som skapades i samband med att fastigheten Gröndal 3:1 bildades. Servitutet ger allmänheten rätt att, under dagtid, angöra och vistas på ön.

I augusti 2020 kontaktade föreningen kontoret gällande önskan om omskrivning av tomträttens ändamål. Det förslag som föreningen framfört till ändrad lydelse av ändamål är "Bevarande av kulturhistorisk miljö och byggnader". Bakgrund till frågan är att föreningen drabbats hårt ekonomiskt av den pågående pandemin och har svårigheter med ekonomin. Föreningen innehar även tomträtt för fastigheten Klubbensborg 1 på fastlandssidan och om de hamnar i en situation där de behöver avyttra någon av tomträtterna är ett avyttrande av Gröndal 3:1 den enda möjligheten för att inte hamna i konkurs. De ser svårigheter med att hitta en ideella förening som kan köpa tomträtten och därför vill de att ändamålet skrivs om.

Föreningen har även uttryckt en önskan om att punkt 16 i bilaga A till tomträttsavtalet ändras. Föreningens önskan är att andra meningen i punkt 16 tas bort, det vill säga meningen om att allmänheten ska ha möjlighet att hyra på fastigheten belägna lokaler för sammankomster och andra arrangemang.

Kontoret hade ett möte med föreningen i februari 2021 där föreningen beskrev vilken verksamhet som bedrivs på ön samt framhöll att det idag finns få ideella föreningar och att en ändrad lydelse ger ökad möjlighet att hitta en köpare till Gröndal 3:1. Föreningen ser att de genom en ändrad lydelse fortsatt kan verka för att bevara den kulturhistoriska miljön och byggnaderna som finns på ön.

Föreningen har ett samarbete med Klara Kyrka och hyr ut lokalerna på Lindholmen till kyrkan ca 2 veckor per år. Utöver det har allmänheten möjlighet att hyra lokalerna och det arrangeras ett par bröllop per år. Föreningen upplever svårigheter med uthyrning till privatpersoner då reglerna för ön inte följs vilket gör att den kulturhistoriska miljön och byggnadernas bevarande äventyras. Dessutom är det svårt med förhyrning då vatten, avlopp och sophantering saknas. Med bakgrund av det vill föreningen att andra meningarna i punkt 16 i Bilaga A till tomträttsavtalet tas bort.

Exploateringskontorets synpunkter

Gröndal 3:1, Lindholmen, omfattas av betydelsefulla kulturhistoriska värden. Under sommartid finns det möjlighet för reguljär båttrafik att angöra ångbåtsbrygga på Lindholmen och allmänhet med egen båt har möjlighet att angöra ön vid utvisade bryggor. Kontoret har inte för avsikt att ändra på eller förhindra allmänhets rätt att i fortsättningen vistas på Lindholmen.

Kontoret ser inte att en omformulering av ändamål och särskilda bestämmelser förhindrar allmänhetens rätt att vistas dagtid på Lindholmen, enligt gällande officialservitut. För att förhindra permanent boende på ön och efter dialog med föreningen föreslås att det läggs till ett villkor i bilaga A som anger att inget permanent boende tillåts på ön men att tillfällig övernattnings kan tillåtas.

När det gäller punkt 16 i bilaga A är det föreningen som äger och har rådighet över byggnaderna och de bör själva få bestämma i vilken utsträckning och till vem uthyrning kan ske. Kontoret ser inga hinder med att bestämmelsen ändras och ser tillsammans med föreningen över övriga villkor i Bilaga A.

Kontoret har undersökt om avgälden behöver justeras till följd av förslaget till ändrad lydelse av ändamålet. Kontorets bedömning är att avgälden inte ska justeras.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser, mot bakgrund av vad som anförts ovan, att tomträkten får ändrad lydelse från Ideell föreningsverksamhet till Bevarande av kulturhistorisk miljö och byggnader.

Kontoret anser även att den ändrade lydelsen medför att bestämmelse gällande förbud mot permanent boende inom fastigheten behöver tillkomma samt att punkt 16 justeras enligt Bilaga 3, förslag till ny Bilaga A.

Kontoret anser även att de andra särskilda villkoren som anges i bilaga A i samband med upprättande av nya tilläggsavtal ses över tillsammans med föreningen.

Slut

Bilagor

1. Tomträtsavtal för Gröndal 3:1
2. Förslag till tilläggsavtal
3. Förslag till ny Bilaga A