



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-02-17

Handläggare: Jörgen Modig
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 265 34
e-mail: jorgen.modig@gfk.stockholm.se

2004-01-19

Dnr: 2004-410-00162

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Återtagande av bostadsarrende inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1
samt övertagande av byggnader och anläggningar inom arrendeområdet.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del avtal rörande återtagande av arrendeställe inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Hässelby.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att fullfölja återtagandet av bostadsarrendet samt att riva samtliga byggnader inom arrendeområdet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Under våren 2003 kontaktades kontoret av Sven Gunnar Karlsson, arrendator på arrendestället Lövestaborg. Karlsson hade beslutat sig för att flytta från Lövestaborg och erbjöd därför staden att återta arrenderätten mot en ersättning.

Staden har idag ett fåtal bostadsarrenden kvar och kontoret anser att arrendena på sikt bör återtagas/lösas in, då lämpligt tillfälle ges.

Det upprättade avtalsförslaget innebär att arrenderätten upphör att gälla den 2004-03-01. I samband med arrenderättens upphörande övertar staden samtliga byggnader och anläggningar inom arrendeområdet för en överenskommen ersättning om 1,1 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet med dnr 2003-0383-00979 den 5 maj 2003.

Bilaga 1: Förslag till köpeavtal

UTLÅTANDE

Bakgrund

För drygt 50 år sedan inkorporerades Hässelby Villastad med Stockholms kommun. Då bestod Hässelby (bortsett från Villastaden) till stor del av åkrar, ängar och skogsmarker. I slutet på 40-talet inrymde stadsdelen mer än 80 handelsträdgårdar, många i form av jordbruksarrenden. Med dessa verksamheter tillkom också bostadsarrenden i området, vilket möjliggjorde boende i nära anslutning till verksamheterna. Bostadsarrendena innebar således att bostadshus och tillhörande byggnader uppfördes på stadens mark, men ägdes av respektive arrendator (s.k. hus på ofri grund).

Idag har merparten av de tidigare verksamheterna i Hässelby avvecklats eller flyttat ut. Ett fåtal bostadsarrenden finns dock fortfarande kvar. Kontoret anser att arrendena på sikt bör återtagas/lösas in, då lämpligt tillfälle ges. Visserligen har staden redan idag rådigheten över marken, men en inlösen av byggnader och andra anläggningar förenklar möjligheten till ändrad markanvändning på sikt.

Under våren 2003 kontaktades kontoret av Sven Gunnar Karlsson, arrendator i Lövsta på arrendestället Lövsstaborg sedan 1977. Karlsson hade beslutat sig för att flytta från Lövsstaborg och erbjöd därför staden att återta arrenderätten mot en ersättning.



Arrendestället Lövsstaborg, beläget invid Lövsstavägen och granne med sop-/återvinningsstationen.

För arrendeområdet gäller utomplansbestämmelser. I Stockholms översiktsplan (ÖP-99) reserveras Lövstaområdet för stadens tekniska försörjning. Stadsbyggnadskontorets strategiska avdelning utreder f.n. områdets framtida användning.

Förslag till avtal

Kontoret har upprättat ett förslag till avtal, vilket godkänts av arrendatorn.

Förslaget bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Det upprättade avtalsförslaget innebär att arrenderätten upphör att gälla den 2004-03-01. I samband med arrenderättens upphörande övertar staden samtliga byggnader och anläggningar inom arrendeområdet för en överenskommen ersättning om 1,1 mnkr. Arrendatorn skall avflytta från och staden tillträda arrendestället samma datum.

Expertrådet har godkänt ärendet med dnr 2003-0383-00979 den 5 maj 2003.

Konsekvenser

- Ekonomi

Förslaget medför att staden förvärvar samtliga byggnader och anläggningar inom arrendeområdet för en överenskommen ersättning om 1,1 mnkr.

Nuvarande arrendeavtal är ingånget 1992-03-14 och sträcker sig t.o.m. 2007-03-13. Arrendeavgiften under perioden uppgår till 4 500 kr/år.

- Övriga konsekvenser

Kontoret avser att riva de befintliga byggnaderna på arrendestället, med anledning av det utsatta läget invid Lövsta avfallsanläggning. Kostnader för rivning beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr.

Kontorets synpunkter och förslag

Bostadsarrende är en gammal kvarleva från tider då staden upplät mark till jordbruk, handelsträdgårdar etc. Arrendena löper oftast på kortare tid, 5 – 15 år. Boendeformen innebär svårigheter vad det gäller belåning/pantsättning av hus och mark och kan inte jämföras med exempelvis tomträttsupplåtelse. Kontoret anser därför att alla bostadsarrenden på sikt bör återtagas/lösas in när lämpligt tillfälle ges.

Bostadsarrendet Lövstaborg är beläget längs med Lövstavägen, i nära anslutning till Lövsta sop- och återvinningstation. Sett till verksamheten runt omkring, är bostadsläget olämpligt. Lövstaområdet redovisas dessutom som ett ”område för stadens tekniska försörjning” i ÖP-99 och för sådan anläggning ställer miljöförvaltningen krav på skyddsavstånd till närliggande bebyggelse, ibland på upp till 500 meter. En nyetablering av bostäder på arrendeområdet hade ej varit möjlig idag.

Staden och arrendatorn är överens om, att en ersättning om 1 100 000 kronor skall utgå till arrendatorn, i samband med inlösen av bostadshus och tillhörande anläggningar. Samtliga byggnader inom området föreslås rivas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till avtal samt ger kontoret i uppdrag, att fullfölja återtagandet av bostadsarrendet och att riva samtliga byggnader inom området.

SLUT