



Handläggare: Ann Sundin  
Fastighetsförvaltningen  
AO Egendom  
Tel: 508 261 63  
ann.sundin@gfk.stockholm.se

2001-06-27

Dnr 99-785-3175

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Inriktningsbeslut beträffande försäljning av del av fastigheten Näs 1:65 i Botkyrka kommun**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till handlingsplan för planerad försäljning av del av fastigheten Näs 1:65 i Botkyrka kommun (koloniträdgårdsområdet Gettryggen).
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna koloniträdgårdsföreningens villkorade uppsägning av gällande arrendekontrakt.
3. Gatu- och fastighetsnämnden förklarar att beslutet omedelbart justeras.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

#### **SAMMANFATTNING**

Kontoret redovisar i ärendet ett förslag till handlingsplan för försäljning av koloniträdgårdsområdet Gettryggen i Botkyrka kommun. Försäljningen, som är aktualiserad av Föreningen Gettryggens Fritidsby, bedöms ligga väl i linje med stadens tillämpade policy för markförsäljningar. Den utgör ej heller någon inskränkning i allmänhetens tillgång till området. En formell komplikation, som är den direkta anledningen till att försäljningsplanerna redovisas redan i detta skede, är att området är upplåtet på ett arrendekontrakt, som för sitt upphörande kräver nämndens godkännande. Föreningen har också villkorat en sådan uppsägning av en förbindelse från staden att de arrendatorer, som ej önskar förvärva sina arrendelotter, får fortsätta arrendera sin lott fram till nuvarande avtals utgångstid på i huvudsak oförändrade villkor.

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-08-21\Tjut\33.doc

Bilaga 1: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 2: Fastigheten Näs 1:65, skala 1:10 000

Bilaga 3: Villkorad uppsägning av gällande arrendekontrakt

Av utlåtandet framgår vidare, att området är ca 30 hektar stort, att antagen detaljplan innehållande 118 tomter finns, att stränderna friläggs från bebyggelse och fornlämningar skyddas. Avstyckning och fastighetsbildning är påbörjad. Försäljningen avses ske individuellt till respektive arrendator. Kontoret återkommer med sedvanlig redovisning av försäljningsförslag efter avslutad fastighetsbildning och värdering. Nu redovisade förslag till beslut är en förutsättning för försäljningsarbetets fullföljande.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Staden förvärvade i början av 1960-talet fastigheten Näs 1:65 i Botkyrka kommun. En del av fastigheten utgörs av halvön Gettryggen (bilaga 1 och 2). Halvön Gettryggen har sedan 1930-talet varit upplåten för fritidsbebyggelse, såväl åt enskilda fritidshusägare som åt och genom föreningar. Upplåtelseerna har skett i form av arrenden och har avsett plats för fritidshus utan särskild rätt att förfoga över annan mark. Området innehåller 118 fritidshus av varierande storlek och kvalitet. De flesta byggnaderna har en bostadsyta av högst 35 kvm. Planläggning av området har aktualiserats i olika omgångar alltsedan början av 1960-talet. Olika motiv för planläggning har anförts och diskuterats. Under 1980-talet tog planläggningsdiskussionerna fastare form, vilket utmynnade i att en detaljplan upprättades. Den antogs av Botkyrka kommunfullmäktige den 28 april 1988. Detaljplanen, som omfattar en areal av ca 30 hektar, innebär i korthet att området legaliseras som fritidshusområde med till husen tillhörande tomtmark. Samtidigt friläggs stränderna från bebyggelse. Detaljplanen innebär också, att mark avsätts för allmän badplats samt att den rikliga förekomsten av fornlämningar skyddas.

### Upplåtelseförhållanden - Förutsättningar

I samband med detaljplanens fastställelse ändrades också upplåtelseformen för området. Som ovan nämnts skedde upplåtelseerna tidigare genom enskilda kontrakt till varje husägare eller grupper av husägare. Från och med 1988 sker upplåtelsen i form av ett gemensamt arrendekontrakt till en förening, "Föreningen Gettryggens Fritidsby". I kontraktet stipuleras att föreningen skall vara en koloniträdgårdsförening och att upplåtelsen skall ske i enlighet med stadens normalavtal för sådana föreningar. Detta innebär i sin tur att föreningen skall vara ansluten till "Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar" och följa dess stadgar. I dessa ingår vissa klausuler och restriktioner bl a vad avser överlåtelser av stugorna.

### Gällande avtal

Nu gällande arrendekontrakt har alltså standardutformning för koloniträdgårdsupplåtelser. Det avser hela koloniträdgårdsområdet. Föreningen upplåter sedan i sin tur de olika lotterna till den enskilde medlemmen i form av underarrendekontrakt. Kontraktet med föreningen, likväl som föreningens kontrakt med respektive medlem/underarrendator, löper på 25 år från och med den 1 april 1987. De går alltså ut motsvarande datum år 2012. Avgiften för föreningens kontrakt var från början 94 000 kronor men uppgår för innevarande år genom indexuppräknings till knappt 130 000 kronor. Utslaget per lott, 118 st, ger detta en årlig arrendavgift per underarrendator om drygt 1 000 kronor.

**Förvärvsansökan**

Getryggens Fritidsby har i skrivelse 991026 anmält sitt intresse av att förvärva området. Förhandlingar har därefter förts mellan kontoret och föreningen angående det tilltänkta förvärvet. Kontoret vill med anledning härav framföra följande.

**Kontorets förslag/synpunkter**

Enligt kontorets uppfattning ligger en försäljning av området väl i linje med stadens policy för markförsäljningar inom lantegendomarna. Området liknar i mycket stor utsträckning det relativt närbelägna området "Sandviken", för vilket nämnden tidigare fattat beslut om försäljning, och där ca 125 av 145 likartade arrendelotter hittills sålts. Försäljningen inom Sandviken fortsätter. Båda områdena är redan bebyggda och någon ytterligare begränsning av allmänhetens nyttjande av marken sker ej genom en försäljning. För Getryggen har genom detaljplanläggningen t o m skett en förbättring av tillgängligheten genom den tidigare nämnda friläggningen av stranden och genom fastställandet av ett område för allmän badplats.

Staden har i förhandlingar med representanter för fritidsbyn diskuterat en försäljning av hela området direkt till föreningen. Föreningen har tvingats avböja detta, vilket innebär att försäljningen måste, precis som för Sandviken, ske i form av försäljning av enskilda fastigheter till respektive lottarrendator. Detta innebär i sin tur att avstyckning och fastighetsbildning måste ske, liksom upplösning av två befintliga samfälliga notplatser. Kontoret har hos lantmäterimyndigheten ansökt om detta. Arbetet är påbörjat och sker i nära samarbete med föreningen.

En styckevis försäljning av detta slag innebär att alla fastigheter ej kommer att kunna säljas samtidigt. Sannolikt förblir vissa fastigheter osålda under viss tid, kanske flera år. Det innebär också, att nu gällande arrendekontrakt med föreningen, som ju avser *hela* området, måste upphöra att gälla och utväxlas mot enskilda kontrakt med respektive lottarrendator. De, som ej önskar köpa omedelbart, kräver naturligtvis ett kontrakt med samma löptid och materiella innehåll som det nu gällande. En trygghet av detta slag utgör också en förutsättning för att föreningen skall "våga" säga upp gällande arrendekontrakt, vilket också framgår av punkten C i föreningens skrivelse, daterad den 19 juni 2001 (bilaga 3).

Det tidigare uppkomna problemet med stranderosion längst ut på halvön Getryggen förutsättes lösas i samband med de fortsatta försäljningsförhandlingarna.

En förtida uppsägning av nuvarande arrendekontrakt förutsätter för stadens del gatu- och fastighetsnämndens godkännande. Kontoret föreslår därför att föreningens villkorade uppsägning av gällande arrendekontrakt godkänns av gatu- och fastighetsnämnden. Kontoret föreslår även ett bemyndigande att teckna individuella arrendekontrakt med respektive lottarrendator av samma längd och med i huvudsak samma materiella innehåll i övrigt som det nu gällande gemensamma kontraktet.

Efter erforderlig fastighetsbildning och värdering avser kontoret på sedvanligt sätt återkomma till gatu- och fastighetsnämnden med konkret förslag till försäljning.

**SLUT**