



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

2001-10-04

Dnr 99-785-3408

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Försäljning av del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 i Ekerö kommun.  
Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till handlingsplan för planerad försäljning av del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 i Ekerö kommun (koloniträdgårdsområdet Nibbla).

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

**SAMMANFATTNING**

Kontoret redovisar i ärendet ett förslag till handlingsplan för försäljning av koloniträdgårdsområdet Nibbla i Ekerö kommun. Försäljningen, som är aktualiserad av Nibbla koloniträdgårdsförening, bedöms ligga väl i linje med stadens tillämpade policy för markförsäljningar.

Av utlåtandet framgår att området är 25 ha stort, innehåller 126 bebyggda lotter och 40 obebyggda. Ekerö kommuns ställningstagande till områdets framtida användning har inhämtats. Kommunen önskar bibehålla området som koloniträdgårdsområde med möjlighet till avstyckning av de enskilda lotterna. Viss ändring av fastställd detaljplan erfordras dock. Av utlåtandet framgår vidare, att kontoret avser att förhandla om en försäljning av området i sin helhet till föreningen. Om detta inte är möjligt blir, efter fastighetsbildning, individuell försäljning till respektive arrendator aktuell. De som då inte vill köpa sina arrendelotter, kvarstår som arrendatorer på oförändrade villkor. Kontoret återkommer med sedvanlig redovisning av försäljningsförslag efter avslutad förhandling och värdering.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Staden förvärvade år 1899 den ca 93 ha stora fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 i Ekerö kommun. En del av fastigheten utgörs av koloniträdgårdsområdet Nibbla (bilaga 1 och 2). Koloniträdgårdsområdet tillkom på 1950-talet som ett ersättningsområde för de kolonister/arendatorer som förlorade sina kolonilotter i samband med att Bromma flygplats byggdes på 1940-talet. Området, som totalt omfattar en areal av ca 25 ha, innehåller 126 kolonilotter, bebyggda med fritidshus. Dessutom finns inom området 40 kolonilotter, som hittills inte bebyggts. Dessa ligger samlade på åkermark, som för närvarande är utarrenderad som jordbruksmark. Resterande del av koloniträdgårdsområdet utgörs av grönområde, bestående i huvudsak av skogsmark, samt tillhörande vattenområde i Mälaren. Enligt gällande detaljplan (byggnadsplan), fastställd 1951-06-30, skall området användas för koloniträdgårdsändamål. Tillåten byggnadsyta är 30 kvm per lott.

### **Upplåtelseförhållanden / gällande arrendekontrakt**

Koloniträdgårdslotterna inom området är upplåtna på arrendekontrakt till respektive husägare. Av historiska skäl och beslut varierar upplåtelseperioderna liksom arrendebeloppet starkt. En stor del av arrendekontrakten löper på innehavarens livstid med synnerligen låga arrendebelopp. Andra arrendekontrakt löper på 25 år. Arrendekontrakten detaljreglerar arrendatorns rättigheter och skyldigheter. Skötseln och underhållet av grönområdet regleras dock ej i avtalen men har i huvudsak ombesörjts av arrendatorerna.

### **Förvärvsansökan**

Nibbla koloniträdgårdsförening har i skrivelse till kontoret 1999-11-24 anmält sitt intresse av att förvärva området. Intresseanmälan har senare även framförts i skrivelser till gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-10 samt 2001-06-02. Diskussioner har kontinuerligt förts mellan kontoret och föreningen angående det tilltänkta förvärvet.

### **Förutsättningar och planförhållanden**

För att kunna fastställa försäljningspris krävs kunskap om de planmässiga förutsättningar som gäller. Som ovan nämnts finns för området en fastställd detaljplan (byggnadsplan) från 1951. Den innehåller emellertid vissa oklarheter som kontoret funnit anledning att utreda. Bl a ligger ca 40 hus på mark, som i planen inte klart har betecknats som tomtmark. Dessutom finns inom området 40 obebyggda lotter, vars planmässiga status varit viktigt att fastställa.

I skrivelse 2001-04-05 har kontoret därför begärt Ekerö kommuns ställningstagande till frågor om framtida planläggning och medgivande av byggrätter för koloniträdgårdsområdet Nibbla. Frågeställningarna är särskilt aktuella med tanke på den omedelbara närheten till Ekerö sommarstad och den där pågående exploateringen för permanentbostadsändamål.

Av Ekerö kommuns svar på kontorets frågor kan följande fastslås:

- ? Kommunen är positiv till en omarbetning av detaljplanen i syfte att möjliggöra avstyckning och fastighetsbildning av samtliga bebyggda arrendelotter, även de som i detaljplanen inte betecknats som tomtmark, samt de obebyggda lotterna.
- ? Detaljplanen skall ges bestämmelser, som i möjligaste mån begränsar och förhindrar planområdets utveckling mot ett permanentboende.
- ? Områdets fortsatta användning som koloniträdgårdsområde och bevarande av dess kulturvärden skall beaktas i planarbetet.

Ekerö kommuns ställningstagande ger alltså möjligheter till avstyckning och fastighetsbildning av tomter avsedda för koloniträdgårdsändamål.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Enligt kontorets uppfattning ligger en försäljning av området väl i linje med stadens policy för markförsäljningar inom lantegendomarna. Förutsättningarna är i huvudsak desamma som gällt för andra områden, för vilka nämnden tidigare fattat beslut om försäljning.

Kontoret har, inför fortsatta förhandlingar med koloniträdgårdsföreningen, beställt värdering av området. Värderingen skall baseras på de planmässiga förutsättningar som beslutats av Ekerö kommun. Eftersom koloniträdgårdsföreningens ursprungliga framställning avser ett gemensamt förvärv av hela området kommer förhandlingarna till en början att avse detta. Hittills förda diskussioner har dock givit vid handen att ett sådant gemensamt förvärv är förenat med en mängd komplikationer för köparen. Om en försäljning av hela området till föreningen inte är möjlig avser kontoret beställa avstyckning och fastighetsbildning av samtliga arrendelotter och bildande av en gemensamhetsanläggning för grönområdet och där befintliga tekniska anläggningar. Därefter kan en individuell försäljning av de blivande fastigheterna ske till respektive arrendator. Detta förfaringssätt har tillämpats för liknande områden och har fungerat väl. Respektive arrendator ges därigenom valfrihet att antingen kvarstå som arrendator eller förvärva sin fastighet. Obebyggda fastigheter försäljs på öppna marknaden.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till handlingsplan för planerad försäljning av koloniträdgårdsområdet Nibbla på del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 i Ekerö kommun. Efter avslutad värdering och förhandling avser kontoret på sedvanligt sätt återkomma till gatu- och fastighetsnämnden med konkret förslag till försäljning.

**SLUT**