



Ann Sundin  
Fastighetsavdelningen  
08-508 261 63  
Mobil 076-122 61 63

## **Återrapportering om inriktningen för fastighetsnämndens markinnehav i Botkyrka kommun**

### **Bakgrund**

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 ett inriktningsbeslut avseende nämndens markinnehav i Botkyrka kommun. Kontoret hade i tjänsteutlåtandet redogjort för utförda inventeringar och utredningar rörande stadens fastighetsbestånd i Botkyrka kommun samt lämnat förslag till inriktning för det fortsatta arbetet med detta. Kontoret hade även i en separat bilaga (bilaga 7) behandlat de fyra områden, där staden arrenderar ut mark för kolonier och stugbyar.

Fastighetsnämnden beslöt, efter propositioner på framställda yrkanden, enligt det av ordföranden Ulla Hamilton m.fl. (m), ledamoten Björn Ljung (fp) och ersättaren Björn Nyström (kd) gemensamt framställda yrkandet d v s:

1. Fastighetsnämnden bifaller i huvudsak förvaltningens yttrande.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att utreda vilka förutsättningar som finns att avvyttra den mark fastighetsnämnden arrenderar ut för kolonier och stugbyar i Botkyrka.
3. Fastighetsnämnden anför därutöver följande:

Fastighetsnämnden arrenderar ut mark till kolonier och stugbyar, bland annat till Getryggens fritidsby. Arrendatorerna har under flera år agerat för att få möjlighet att köpa marken. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda frågan om försäljning till, i första hand arrendatorerna, vidare. I uppdraget innefattas kontakter med Botkyrka kommun. Nämnden önskar en återrapportering på novembermötet.

### **Försäljning till Botkyrka kommun**

Botkyrka kommun har i ett tidigt skede uttryckt önskemål om köp respektive arrendeupplåtelse mm av ett stort antal utpekade fastigheter eller delar av fastigheter. Kontoret har under hösten förhandlat med Botkyrka kommun om det huvudsakliga innehållet i en eventuell paketuppgörelse, nämligen

- Staden säljer till Botkyrka kommun ett stort antal fastigheter (ägda av både fastighets- och exploateringsnämnden). Bland annat ingår fastigheterna Posthagen 2 och Hallunda 4:43, arrenderade av Botkyrkabyggen AB och Hallunda fritidsträdgårdsförening.
- Staden underlättar för Botkyrka att bilda naturreservat genom försäljning av ersättningsmark till privata fastighetsägare eller genom att till Botkyrka med långvarigt naturvårdsavtal upplåta särskilt skyddsvärd mark mm.
- Kontoret har beställt värderingar för flertalet berörda fastigheter. Lantmäteri-förrättningar har, där så är möjligt, initierats.
- Botkyrka medverkar till en mindre detaljplaneändring för fritidshusområdet Gettryggen i enlighet med arrendatorernas krav/önskemål - under förutsättning att badplatsen i planen redovisas som område för allmänt ändamål, gärna som en badfastighet som kan nyttjas/ägas av Botkyrka kommun.

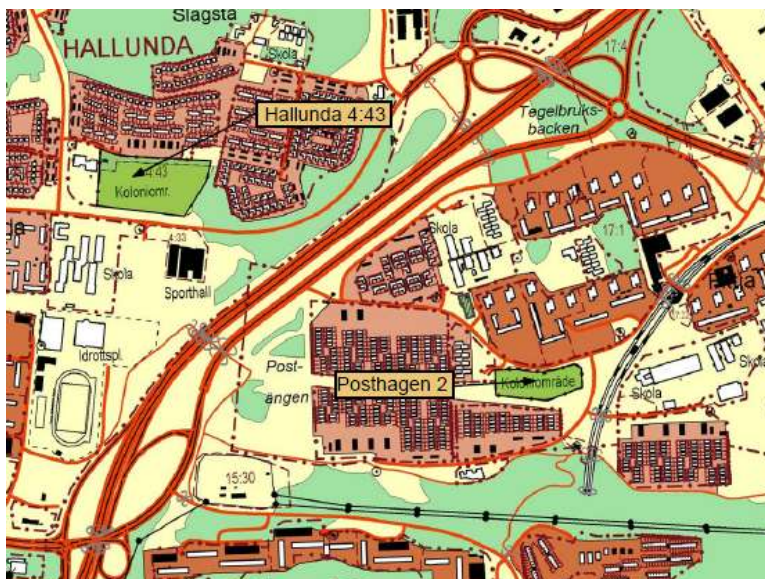
Kontoret har under förhandlingarna även informerat Botkyrka kommun om de övriga markförsäljningar som är aktuella i enlighet med nämndbeslutet, såsom försäljning till arrendatorerna inom Ribackens Hulthstugeby.

### **Fastighetsnämndens uppdrag**

Nedan redovisas ett utdrag ur ovan nämnda tjänsteutlåtande (bilaga 7, Koloniområden och stugbyar), för varje punkt kompletterat med de förhandlingar som har påbörjats och de utredningar som har gjorts för att möjliggöra försäljningar i enlighet med nämndbeslutet.

#### ***Posthagen 2***

Fastigheten är cirka 1,2 ha stor och belägen i ett flerbostadsområde cirka 300 meter från Fittja centrum. Kolonilotterna är obebyggda fränsett mindre provisoriska redskapsskjul.



Karta 9, koloniområden.

För fastigheten gäller en detaljplan som antogs 1971, enligt detaljplanen får fastigheten endast användas för allmänt ändamål. Mark för allmänt ändamål värderas som omgivande mark vilket i det aktuella fallet är bostäder, flerbostadshus och småhus. Botkyrkabyggen AB saknar besittningsskydd och kan sägas upp till 31 mars 2011. Botkyrka kommun är intresserade av att förvärva fastigheten.

*Kontorets inriktning för Posthagen 2:*

Kontorets inriktning är att avyttra fastigheten genom direktförsäljning till Botkyrka kommun. Om detta inte är möjligt säljs fastigheten på öppna marknaden eller om särskilda skäl finns genom direktförsäljning till lämplig exploatör.

**Kontorets synpunkter med anledning av fastighetsnämndens uppdrag**

Värdering av fastigheten Posthagen 2 pågår. Fastigheten ingår i den pågående förhandlingen om paketuppökelse med Botkyrka kommun.

**Hallunda 4:43**

Fastigheten är cirka 2,8 ha stor och belägen i småhusområdet Slagsta cirka 1,5 km ifrån Hallunda centrum.

Fastigheten används för kolonilotter och är obebyggd fränsett mindre provisoriska redskapsskjul. Enligt detaljplanen som antogs 1972 får fastigheten användas endast för fritidsträdgårdsändamål.

Fastigheten arrenderas av Hallunda fritidsträdgårdsförening. Arrendatorn har inget besittningsskydd och kontoret är berättigad att efter varje femårsperiod återta sådan mark som kontoret finner vara nödvändig för annat ändamål. Botkyrka kommun har visat intresse av att förvärva fastigheten.

*Kontorets inriktning för Hallunda 4:43:*

Kontorets inriktning är att avyttra fastigheten genom direktförsäljning till Botkyrka kommun. Om detta inte är möjligt säljs fastigheten på öppna marknaden eller om särskilda skäl finns genom direktförsäljning till lämplig exploatör.

**Kontorets synpunkter med anledning av fastighetsnämndens uppdrag**

Värdering av fastigheten Hallunda 4:43 pågår. Fastigheten ingår i den pågående förhandlingen om paketuppökelse med Botkyrka kommun.

*Getryggens fritidsby*

Kontoret arrenderar ut en landremsa med 118 tomter, belägen på Näslandet till föreningen Getryggens fritidsby. Tidigare upplåts tomterna som bostadsarrende, men övergick till att upplåtas som koloniområde år 1987 på ett 25 årigt avtal. Ett stort antal tomter har strandläge. Arrendatorerna äger själva sina hus (som kan betraktas som fritidshus) och föreningen står för samtliga driftkostnader. Kontoret genomförde under hösten 2006 ett större underhållsprojekt på den västliga delen av halvön för att förhindra att tre tomter skulle försvinna ner i Södertäljekanalerna på grund av markerosion.



Karta 10, Getryggen.

Arrendatorerna saknar besittningsskydd och kontoret är berättigad att efter varje femårsperiod återta sådan mark som kontoret finner vara nödvändig för annat ändamål. Avtalet upphör att gälla utan rätt till förlängning.



Bild 2, Getryggens fritidsby. Foto Fastighetskontoret

Kontoret har för några år sedan styckat av de 118 tomterna och förhandlat med föreningen om en försäljning av området. Föreningen har återigen anmält sitt intresse av att förvärva arrendestället. Koloniavtalet för samtliga 118 tomter inbringar idag cirka 137 000 kronor per år (1 160 kronor per tomt och år) till kontoret. År 2012 kan kontoret skriva nya avtal och höja arrendena till en mer marknadsmässig nivå. Jämförelsearrenden i omgivningen visar att ett bostadsarrende på Näslandet bör ligga på mellan 15 000 – 35 000 kronor per år. Efter en omförhandling av samtliga avtal i området bör kontorets intäkter vara mellan 2 000 000 – 3 000 000 kronor netto per år. Kontoret avser att förhandla om avtalen innan en försäljning kan bli aktuell.

*Kontorets inriktning för Getryggens fritidsby:*

Kontorets inriktning är att låta koloniavtalet löpa ut och skriva nya avtal till en mer marknadsmässig nivå.

**Kontorets synpunkter med anledning av fastighetsnämndens uppdrag**

Getryggens fritidsby har i brev, daterat 2007-06-24, begärt att få återuppta de förhandlingar om köp av sina arrendelotter, som avslogs av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 2002.

Kontoret har under hösten 2007 fört förhandlingar med Botkyrka kommun, som inom ramen för en paketuppställning kan medverka till en mindre detaljplaneändring inom Getryggenområdet, såsom arrendatorerna krävt/önskat - under förutsättning att badplatsen i planen tydligt redovisas som område för allmänt ändamål, gärna som en badfastighet som kan nyttjas/ägas av Botkyrka kommun.

Kontoret har tidigare låtit fastighetsbilda och värdera området i enlighet med fastställd detaljplan, som innehåller 118 tomter och reglerar att stränderna friläggs från bebyggelse, att fornlämningar skyddas samt att mark avsätts för allmän badplats. Lantmäteriförrättningen var 2002 så gott som avslutad, men avbröts innan de 118 fastigheterna hade registrerats.

Kontoret har under hösten 2007 hos lantmäteriet begärt fullföljande samt komplettering av tidigare lämnat avstyckningsuppdrag, innebärande att en försäljning av samtliga fastigheter om möjligt skall kunna ske till en samfällighetsförening i stället för till enskilda arrendatorer.

En förnyad värdering av samtliga arrendelotter på Näslandet, inklusive arrendelotterna

inom Getryggen, pågår och beräknas vara avslutad under 2008. År 2002 gjordes en avkastningsvärdering, som var baserad på de mycket låga arrendeavgifterna. Kontoret avser att denna gång genomföra en värdering efter marknadsvärdesprincipen och därefter återuppta förhandlingarna med Getryggens fritidsby om en försäljning av arrendelotterna.

### ***Ribacken***

Kontoret arrenderar ut ett område på cirka 11,5 hektar till Ribackens fritidsförening. Området är en så kallad "Hultstugeby" som omfattar 115 tomter, tomtinnehavarna äger själva sina hus. Majoriteten av husen är 33,5 kvadratmeter och utöver stugan får en friggebod uppföras. Föreningen står för samtliga driftkostnader inom området.



Karta 11, Ribacken.

Kontoret upplät marken för koloniträdgårdsändamål 1988 på 25 år. Arrendatorn saknar besittningsskydd och kontoret är berättigad att efter varje femårsperiod återta sådan mark som kontoret finner vara nödvändig för annat ändamål. Avtalet upphör att gälla utan rätt till förlängning år 2013.

Föreningen är intresserad av att förvärva hela området.

#### *Kontorets inriktning för Ribacken:*

Kontorets inriktning är att genomföra en direktförsäljning av marken till Ribackens fritidsförening.

#### **Kontorets synpunkter med anledning av fastighetsnämndens uppdrag**

Ribackens Hultstugeby ingår inte i den pågående förhandlingen om paketuppställning med Botkyrka kommun. Kommunen är däremot informerad om den pågående förhandlingen om försäljning till Ribackens samfällighetsförening.

Ribackenområdet är byggt utifrån en fastställd detaljplan, som förutsätter att en gemensamhetsanläggning bildas. Kontoret har under hösten 2007 påbörjat förhandlingar om försäljning



av marken inom planområdet till Ribackens samfällighetsförening. Inför förhandlingarna har kontoret beställt två oberoende värderingar, av vilka en är klar och en fortfarande pågår. Vidare har kontoret hos lantmäteriet lämnat in begäran om avstyckning av marken inom planområdet.