



Handläggare: Björn Köhlmark
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 263 48
bjorn.kohlmark@gfk.stockholm.se

2002-07-01

Dnr: 2002-785-2223

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Återkallande av ansökan om tillstånd till förköp av fastigheten
Norra Djurgården 1:25 (Sofielund m m)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att göra framställning till kommunfullmäktige om att fullmäktige beslutar återta kommunens begäran om förköp av fastigheten Norra Djurgården 1:25.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt gatu- och fastighetskontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av kommunfullmäktige beslut.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Norra Djurgården 1:25, omfattande 18 ha inom nationalstadsparken såldes 1997 av Assi Domän AB till Arnfinn Röste som äger två villafastigheter i området. För att garantera allmänhetens tillträde till området i framtiden utnyttjade staden sin förköpsrätt och köpte fastigheten för 3,1 Mkr. Detta överklagades till Regeringen av Röste. Ärendet har sedan dess varit vilande på parternas gemensamma begäran. En preliminär överenskommelse har nu träffats, som innebär att Röstes två villafastigheter tillförs ett markområde om 1,2 ha, medan resten av marken ca 17 ha doneras av Röste till Statens fastighetsverk. En förutsättning för detta är att staden återtar sin begäran om förköp och återfår köpeskillingen

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-08-20\Tjut\17.doc

Bilaga 1: Översiktskarta

Bilaga 2: Ny omfattning av Norra Djurgården 1:22 och 1:23

medan Röste fullföljer köpet och överlämnar huvuddelen av marken som gåva till staten. På detta vis kommer den aktuella marken vara i fortsatt offentlig förvaltning, utan att staden behöver gå in som köpare och förvaltare. Kontoret anser att den föreslagna uppgörelsen är acceptabel för staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Förköp

Kommunfullmäktige beslöt den 20 januari 1997 (utl 1997:3), att staden skulle utnyttja sin förköpsrätt beträffande fastigheten Norra Djurgården 1:25, vilken sålts av AssiDomän AB till Arnfinn Röste. Arnfinn Röste äger tidigare två villafastigheter invid Brunnsviken, Norra Djurgården 1:22 och 1:23, omslutna av fastigheten Norra Djurgården 1:25.

Stadens motiv för förköpet var att ännu obebyggda områden inom Nationalstadsparken bör behållas i offentlig ägo för att kunna hållas fritt tillgängliga för allmänhetens nyttjande för fritids- och rekreationsändmål.

Fastigheten Norra Djurgården 1:25 har en areal om ca 18 ha, varav ca 11 ha land och ca 7 ha vatten. Läge och gränser samt de två villafastigheterna Norra Djurgården 1:22 och 1:23 framgår av bilagda översiktskarta, bilaga 1.

Den avtalade köpeskillingen är 3,1 Mkr. Arnfinn Röste erlade som handpenning 0,3 Mkr och kommunen erlade resterande del 2,8 Mkr.

Arnfinn Röste bestred stadens begäran om förköp, och ärendet fördes därigenom vidare till regeringen. Innan någon närmare beredning av ärendet hann ske inom regeringskansliet, påbörjades överläggningar mellan kontoret och Arnfinn Röste i syfte att nå en överenskommelse i frågan. Dessa överläggningar har pågått en längre tid och olika förslag till lösningar har prövats.

På gemensam begäran av parterna är ärendet vilande i regeringskansliet.

Tidigare förslag till principöverenskommelse

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade den 13 juni 2000 ett ärende avseende förslag till principöverenskommelse rörande fastigheten Norra Djurgården 1:25 innebärande att ändring av fastighetsindelningen görs, att Arnfinn Röste fullföljer köpet och överlämnar huvuddelen av marken som gåva till svenska staten och att kommunen återkallar sin ansökan om tillstånd till förköp. Den ändrade fastighetsindelningen innebär att vissa delar av Norra Djurgården 1:25 genom lantmäteriförrättning överförs till de av Röste ägda fastigheterna Norra Djurgården 1:22 och 1:23. Principöverenskommelsen, som avsågs bli träffad mellan Arnfinn Röste, staten genom fastighetsverket och kommunen, var villkorad av att genomförande skulle ske före den 1 april 2001.

Nämnden beslutade att godkänna förslaget till principöverenskommelse och att hemställa hos kommunfullmäktige att fullmäktige skulle besluta att återta begäran om förköp. Ärendet har dock inte slutligt behandlats av kommunfullmäktige. Principöverenskommelsen har undertecknats av Arnfinn Röste och staden men inte av statens fastighetsverk.

Gåva till staten

Svenska staten har genom fastighetsverket erhållit ett gåvobrev avseende den del av fastigheten Norra Djurgården 1:25 som återstår sedan tidigare i utlåtandet beskriven ändring av fastighetsindelningen skett. Regeringen har den 27 mars 2002 bifallit framställning från fastighetsverket om att få motta fastigheten Norra Djurgården 1:25 som gåva från Arnfinn Röste.

Gåvobrevet innehåller följande villkor:

- ”1 Fastigheten är belägen i Nationalstadsparken och gåvotagaren förbinder sig att bevara den befintliga miljön och inte överlåta eller bebygga fastigheten. Den skall skötas enligt de riktlinjer som vid varje tid gäller för Nationalstadsparken. Fastigheten skall användas för allmänheten fritt tillgängligt fritids- och rekreationsområde. Villkor enligt denna punkt gäller under givarens livstid.
- 2 Gåvan skall tillträdas så snart fastighetsbildningsförrättning vunnit laga kraft och Givaren erhållit finansiering.
- 3 Gåvan skall gå åter om inte kommunen återkallar sin ansökan om tillstånd till förköp.”

Förslag till arbetsgång

Gatu- och fastighetskontoret har i samråd med lantmäterimyndigheten skisserat följande arbetsgång för att slutföra pågående ärenden.

1. Arnfinn Röstes affär med AssiDomän AB fullbordas. Detta kan ske genom att Röste erlägger resterande del av köpeskillingen – 2.800.000 kronor – till AssiDomän AB, som i sin tur återbetalar motsvarande belopp till kommunen. Arnfinn Röste erhåller köpebrev och ansöker om lagfart.
2. Den pågående lantmåteriförrättningen avslutas varigenom ca 1,2 ha överförs från Norra Djurgården 1:25 till Norra Djurgården 1:22 och 1:23.
3. När fastighetsbildningen vunnit laga kraft överförs lagfarten till fastigheten Norra Djurgården 1:25 från Arnfinn Röste till fastighetsverket.
4. Kommunen återkallar sin ansökan om tillstånd till förköp vilket sker efter beslut av kommunfullmäktige.

Ovan skisserade arbetsgång är ännu inte överenskommen med övriga parter och kan alltså komma att ändras. Kommunen måste dock återfå erlagd köpeskillning innan återkallande av tillstånd till förköp sker.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret är ense med Arnfinn Röste om att gränserna för de båda villafastigheterna är för snäva och bör ändras. Kontoret har tillsammans med Arnfinn Röste och lantmäterimyndigheten gjort en landskapsmässig bedömning inför en sådan gränsändring. Fastighetsverket har ingen erinran mot de sålunda föreslagna gränserna.

Den sammanlagda areal som tillföres de båda villafastigheterna är ca 1,2 ha. Detta är i och för sig en stor areal för sådant ändamål. Den för överföring avsedda marken har dock karaktär av enskilt park- och närområde till villorna varför den bedömes inte vara av betydelse för allmänhetens fria begagnande av området. De delar av fastigheten Norra Djurgården 1:25 som utgörs av strand, skog och annan fri mark behålls i offentlig ägo.

Enligt punkt 1 i gåvobrevet förbinder sig fastighetsverket att bevara fastigheten att användas enligt riktlinjer för Nationalstadsparken att användas för allmänheten fritt tillgängligt rekreationsområde. Detta villkor gäller under givarens livstid. Det faktum att området är beläget i Nationalstadsparken utgör enligt kontoret en säkerhet för att området även efter denna tid i huvudsak kommer att användas på i gåvobrevet angivet sätt.

I ekonomiskt hänseende innebär ett genomförande av gåvotransaktionen enligt detta utlåtande att staden återfår sin till AssiDomän AB erlagda del av köpeskillningen. Någon retroaktiv reglering av räntor skall inte ske.

Gatu- och fastighetsnämnden har inte befogenhet att fatta beslut om förköp, varför nämnden måste begära, att kommunfullmäktige beslutar om att kommunen skall återkalla stadens begäran om förköp.

Nämnden bör uppdra åt kontoret att, under förutsättning att fullmäktige beslutar om ett återkallande, vidta erforderliga åtgärder så att gåvotransaktionen kan genomföras i enlighet med detta utlåtande.

SLUT