

§ 4 Hemställan om friköp av del av Norrlandet 3:1, arrendestället Kristinelund

Dnr 23KS64

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet, enligt ordförandens förslag, föreslår kommunstyrelsen besluta

att vid ett eventuellt friköp av arrendestället Kristinelund, beläget på fastigheten Norrlandet 3:1, ska beslutade regler för friköp tillämpas, vilket Kommunstyrelsen beslutade om senast vid sitt sammanträde den 24 januari 2017, § 5.

att om Kommunstyrelsen beslutar om nya riktlinjer för friköp av bostadsarrenden på Norrlandet så ska dessa nya riktlinjer även gälla för arrendestället Kristinelund.

Ärendebeskrivning

GS, arrendator till arrendestället Kristinelund, har inkommit till kommunen med en skrivelse daterad 16 maj 2022, se Bilaga 1. I anledning av denna skrivelse får Livsmiljö Gävle framföra följande.

Arrendatorn till arrendestället Kristinelund har sedan 1990 talet varit intresserad av att friköpa sitt arrendeställe. Det som ligger till grund att köpet ännu inte har verkställts är att Gävle kommun bedömt tomten som delbar utifrån den gällande byggnadsplanen från år 1960. Ett antal stora gamla landställen efter Norrlandet kusten har inte bedömts som delbara. Vid en prövning om ett markområde/tomt är avstyckningsbart eller inte ligger gällande detaljplan till grund för bedömningen. Utifrån det så har arrendestället bedömts som delbar då arrendestället omfattats av den gamla byggnadsplanen från 1960 fram till den 5 mars 2020, då den nya detaljplanen för området, Norrlandet 3:1 m.fl., Kristinelund, vann laga kraft och förutsättningarna förändrades.

Arrendatorn har inte haft samma synsätt, utan ansett att tomten inte är delbar. Arrendatorn har bestämt motsatt sig att köpa tomten som delbar. En tomt som bedöms vara delbar är avsevärt mera värdefull på en öppen marknad, men är samtidigt dyrare för en arrendator att friköpa än en tomt som inte anses vara delbar.

Vid nya detaljplaner inom Norrlandet ligger den nya gällande detaljplanen till grund för bedömningen. Den 5 mars 2020 vann en ny detaljplan för området, Norrlandet 3:1 m.fl., Kristinelund, laga kraft, vilket innebär att en prövning om delbarhet för arrendestället Kristinelund inte längre är möjlig, då det klart och tydligt framgår i gällande detaljplan att tomten inte kan delas. Av planbeskrivningen till detaljplanen framgår följande: ”De stora fastigheterna (tomterna) som tillhör sommarvillorna är en del av kulturmiljövärdet och dessa kommer inte ges möjlighet till att i framtiden kunna delas i flera fastigheter.”

Kulturmiljön Kristinelund har tidigare inte ansett vara så värdefull att tomten inte kunnat delas. Enligt nu gällande detaljplan anses således arrendestället

Justerare	Utdragsbestyrkande

KS - Samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum 2023-02-21

Kristinelund inte vara delbar och det är i enlighet med arrendatorns uttalade önskemål.

Innan den nya detaljplanen trädde i kraft den 5 mars 2020 bedömdes arrendestället Kristinelund vara delbar och ett friköpspris kunde således enbart bestämmas utifrån det förhållandet. Förutom byggnadsplanen från år 1960 framgår även av dessa dokument att arrendestället Kristinelund ansågs vara delbar:

1. Samråd med då varande Bygg och Miljö "Delbara bostadsarrenden på Norrlandet" daterad 2009-10-22
2. Lantmäterimyndigheten "Förfrågan om möjlig indelning av arrendestället Kristinelund i flera tomtplatser" daterad 2001-10-18
3. Möte med GS, BB och BC. Noteringar efter träff med GS onsdagen den 2 december 1998 mellan kl 10:00 och 11:30.

Bedömningen om undantag från delbarheten har även Läns museets invertering, som gjordes på Norrlandet, legat till grund och där vissa större tomter sågs som kulturhistoriskt värdefulla och inte lämpliga att delas. Kristinelund fanns inte med bland de tomter som bedömdes som olämpliga att dela.

Senast under perioden 2016/2017 pågick en dialog mellan Gävle kommun och arrendatorn till Kristinelund att denne skulle friköpa arrendestället. Kommunstyrelsen beslutade den 1 mars 2016, § 24, dnr 16KS65, att erbjuda arrendatorn till arrendestället Kristinelund inom fastigheten Norrlandet 3:1 att friköpa arrendestället enligt gällande prislista för 1 524 000 kr.

Dock visade det sig att det beräknade friköpspriset inte följde kommunens prislista. Kommunstyrelsen beslutade därför den 21 november 2017, dnr 17KD474 att försäljningspriset för arrendestället Kristinelund skulle följa kommunens prislista från år 2008 för arrendeställen på Norrlandet, och vara gällande fram till och med 1 februari 2018, samt att upphäva KS- samhällsbyggnadsutskottets tidigare beslut 2016-03.01, §24.

Under denna tid hade kommunen inte annan möjlighet än att erbjuda arrendatorn att köpa tomten som delbar, eftersom tomten ansågs var delbar.

Nu har arrendatorn till arrendestället Kristinelund inkommit med en hemställan där denne framställer att kommunstyrelsens beslut från år 2017 åsidosatts och hemställer att arrendestället Kristinelund ska säljas för 1 100 000 kronor, ett belopp som arrendatorn tidigare avvisat för fem-sex år sedan. Det kan nämnas att kommunstyrelsens beslut av den 21 november 2017, dnr 17KS474 var gällande fram till och med den 1 februari 2018, således för närmare fem år sedan.

Justerare	Utdragsbestyrkande

KS - Samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum 2023-02-21

Arrendestället Kristinelund kan nu säljas som en icke delbar tomt och köpeskillingen för ett friköp bör sättas enligt den prislista som nu gäller och som kommunstyrelsen tidigare har beslutat om. Kommunstyrelsens beslut 2017-01-24, innebär följande:

- att vid försäljning av arrendetomter för bostäder i Gävle kommun fastställa de nya friköpspriserna enligt Bilaga A;
- att om tomten bedöms som delbar sätts priset med hänsyn tagen till denna möjlighet varvid yttrande ska inhämtas från Samhällsbyggnad Gävle, avd. Bygglov, angående tillåtligheten enligt gällande detaljplaner och från Samhällsbyggnad Gävle, avd. Lantmäteri och geografisk information angående tillåtligheten enligt gällande fastighetsbildningslag,
- att det skall vara möjligt att justera priset med hänsyn till förhållandena på den enskilda tomten,
- att kommunen vid försäljning av en arrendetomt står för fastighetsbildningskostnaden,
- att låta tidigare beslutade friköpspriser fortsätta gälla fram till 2017-06-30, och att de nya friköpspriserna ska gälla från och med 2017-07-01,
- att friköpspriset från och med 2019-01-01 skall kunna höjas om höjningen anses som skälig genom en individuell opartisk värdering av marken och som sker i varje enskilt fall, samt
- att arrendetomter fortsättningsvis skall kunna säljas med stöd av sedvanlig delegering av kommunstyrelsens beslutanderätt enligt de principer som vid var tid är beslutade av kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 23KS64-1
- Bilaga 2 - Samråd delbara arrendeställen på Norrlandet, 2009-10-22, dnr 23KS64-2
- Bilaga 3 - Förfrågan om möjlig indelning av Kristinelund, Lantmäteriet, dnr 23KS64-3
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 23KS64-4
- Bilaga 5 - Kommunstyrelsens beslut 2017-11-21 § 234 om nytt friköpspris för arrendestället Kristinelund, dnr 23KS64-5
- Bilaga 6 - Beslut om friköpspriser för arrenden Kommunstyrelsen 2017-01-24 § 5, dnr 23KS64-6
- Borttagen på grund av personuppgifter., dnr 23KS64-7

Justerare			Utdragsbestyrkande