

**Mottagare**

Tekniska nämnden

## Bostadsarrende i Klintehamn

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar:

1. att godkänna upprättat arrendeavtal som avser upplåtelse av tomt för fritidsbostadsändamål inom Klinte Stora Snögrinde 4:1.
2. att uppdra till mark-och exploateringsenheten att senast inom en månad, efter att nämndens beslut vunnit laga kraft, hos arrendenämnden ansöka om godkännande av villkor om förlängning av avtalet på tre år i taget efter första perioden om fem år.

---

### Sammanfattning

Tekniska nämnden beslutade 2022-06-22, §TN 116, att godkänna avsiktsförklaring och avtal om bostadsarrende gällande del av Klinte Stora Snögrinde 4:1. Ärendet gällde avstyckning och överlåtelse av tomt till ett befintligt fritidshus på ofri grund belägen på regionens fastighet. Genom avsiktsförklaringen avtalade regionen och den blivande köparen om hur överlåtelsen skulle gå till. Området är enligt gällande detaljplan (byggnadsplan med enskilt huvudmannaskap) utlagt för allmänt ändamål varför avstyckning och överlåtelse är beroende av planändring/upphävande för att kunna genomföras. I avsiktsförklaringen framgick att ägaren till bostadshuset skulle ansöka om planbesked och att arrendeavtalet skulle gälla från positivt besked fram till överlåtelsen.

Miljö- och byggnämnden meddelade 2022-11-22, §MBN 267, att nämnden inte är beredd att ändra eller upphäva detaljplanen. Beslutet innebär att avstyckning och överlåtelse inte är möjlig. Med stor sannolikhet finns ändå en rätt för ägaren till bostadshuset att ha kvar sina byggnader trots att skriftligt avtal aldrig upprättats mellan regionen och husägaren. Enligt tidigare lagstiftning tilläts muntliga upplåtelser, en ny ägare till marken är skyldig att teckna avtal med befintliga bostadsarrendatorer. En bostadsarrendator har dessutom ett starkt besittningsskydd och det är därför angeläget för båda parter att befintliga förhållanden formaliseras med ett skriftligt arrendeavtal. Det ger såväl fastighetsägaren som arrendatorn tydliga riktlinjer om vad som gäller för dagen samt hur och när upplåtelsen kan upphöra om någon part så önskar.

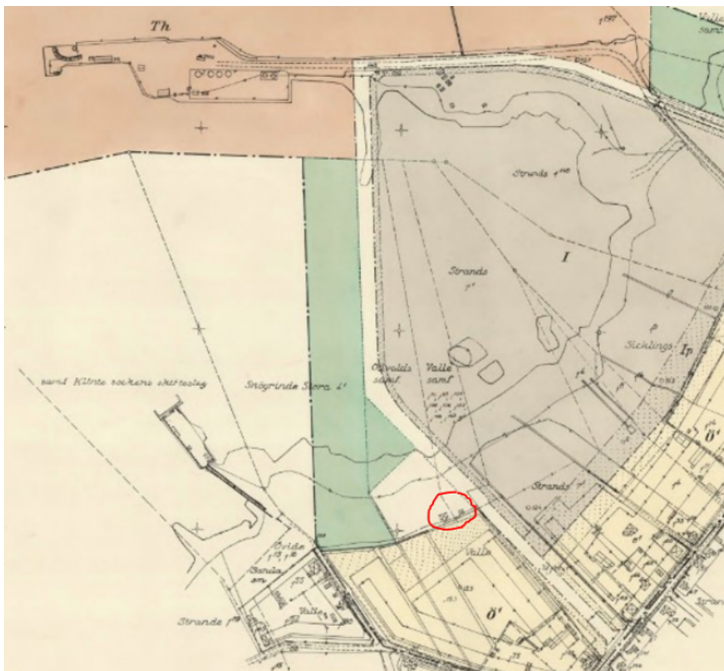
Nytt förslag till arrendeavtal har upprättats och godkänts av nuvarande ägare till byggnaden. Arrendator är de två syskon som nu har övertagit ägandet av byggnaden efter sin far. Arrendeavgiften är beräknad med hjälp av ett bedömt

marknadsvärde och ska regleras med index. Första arrendeperioden föreslås till jordabalkens kortaste tid, fem år, med efterföljande förlängningar om tre år i taget. En kortare period än fem år förutsätter godkännande av arrendenämnden eftersom minimiperioden om fem år underskrides.

### Ärendebeskrivning

Aktuellt bostadshus har, enligt byggnadens ägare, funnits i släktens ägo sedan 1916. Enligt uppgift från stadsarkitekten uppfördes huset ca 1860 på samfällad mark och är ett så kallat båtsmanstorp med ett kulturhistoriskt intresse. 1960 överfördes området till Klinte Stora Snögrinde 4:1, då med Klinte kommun som ägare till marken. Byggnaden utgör så kallad lös egendom. Äganderätten till huset har senare övergått inom samma familjegren. Något skriftligt arrendeavtal har varken nuvarande ägare eller regionen kunnat finna och ingen arrendeavgift utgår.

Enligt detaljplan från 1960, 09-PLS-103, ligger hela arrendetomten inom område för vägändamål. Detaljplanen från 1960 är en byggnadsplan med enskilt huvudmannaskap, se bild nedan. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan, 09-PLS-103. Aktuella byggnader är inringade.

Frågan om planändring var uppe 1976 när dåvarande ägare till bostadshuset kontaktade Gotlands kommun med önskemål om att förvärva tomtmarken eller säkerställa en rättighet genom arrendeavtal. Byggnadsnämnden konstaterade 1977-01-14 att det inte var aktuellt att medverka till nödvändig planändring och att bygglov för eventuella lovpliktiga åtgärder ej kommer att meddelas. Med hänsyn till byggnadsnämndens beslut och att länsstyrelsen avslagit en ansökan från dåvarande husägare om inlösen av tomtmarken beslutade kommunstyrelsen 1977-03-31 att avslå förfrågan om förvärv eller

arrende. Kommunstyrelsen uppmanade i sitt beslut ägaren till byggnaden att snarast föra bort byggnaderna.

Det går inte att klarlägga om och när uppmaningen att flytta byggnaderna har kommunicerats och vilken dialog som förevarit mellan regionen och sökanden efter kommunstyrelsens beslut. De facto står byggnaderna kvar och nyttjas för sommarboende.

Efter en ny förfrågan från byggnadernas ägare beslutad tekniska nämnden 2022-06-22 att genom avsiktsförklaring medverka till planändring för att möjliggöra avstyckning och försäljning av tomtmarken. Till grund för beslutet låg att gällande detaljplan uppenbarligen är inaktuell och ej kommer att genomföras. I planprogram för Klintehamn och pågående arbete med översiktsplanen utpekade inte något intresseområde för området.

Bostadsägaren ansökte enligt avsiktsförklaringen om planbesked. Miljö- och byggnämnden beslutade efter sedvanlig remissrunda att inte ändra eller upphäva nuvarande detaljplan. Nämndens motivering är att risken för framtida störningar från hamnområdets verksamhet är mycket stor och att det är olämpligt med bostadshus på den platsen. Fastigheten ligger inom influensområdet för Klintehamns hamn. Hamnen är utpekad riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av anläggningen. Trafikverket har under våren 2023 tagit fram en riksintresseprecisering för hamnen. En ändring av detaljplanen till bostadsändamål eller upphävande av del av detaljplan kan enligt miljö- och byggnämnden innebära en fortsatt utveckling av aktuell fastighet i en riktning som inte bedöms vara lämpligt.

MBN:s beslut att inte ändra detaljplanen innebär att avstyckning och försäljning av tomtmarken inte är möjlig. Det finns ändå skäl att förutsätta att byggnadens ägare har besittningsrätt till tomtmarken och därför inte direkt kan anmodas att avträda marken genom att riva eller flytta byggnaderna. Det var i tidigare lagstiftning möjligt att upplåta arrende genom muntligt avtal. Ny ägare till marken har en skyldighet att agera för att erbjuda ett skriftligt avtal vilket inte skedde när kommunen blev ägare till marken. Regionen har inte heller under detaljplanens genomförandetid agerat för avflyttning. Byggnadernas ägare har möjlighet att vända sig till arrendenämnden för att låta domstolen avgöra huruvida avtal föreligger. En bostadsarrendator har ett mycket starkt besittningsskydd. Rätt för en fastighetsägare att säga upp ett bostadsarrende för avflyttning inträder först när det kan göras sannolikt att marken ska användas enligt detaljplanens angivna ändamål.

Nuvarande ägares önskemål är att behålla sina byggnader på aktuell tomt och de är införstådda med att förutsättningarna för ett långsiktigt arrende är osäkra med hänsyn till hamnens framtida planering. De har därför accepterat villkoret att arrendenämnden ska pröva giltigheten av kortare arrendeperioder efter den första perioden som ska gälla i fem år. Som bostadsarrendator kommer de att få yttra sig vid kommande detaljplanearbete, där deras intresse ska vägas mot

bland annat hamnens verksamhet. Vid genomförande av ny detaljplan har regionen möjlighet att säga upp arrendeavtalet enligt villkoren i avtalet. En uppsägning inför ny arrendeperiod för att nyttja marken till annat, detaljplanelagt, ändamål ger inte regionen skyldighet att ersätta arrendatorn vid avträdet.

Genom delegationsbeslut har MBN 2022-05-04 lämnat medgivande till byggnadsägarens ansökan att inom den tänkta tomten anlägga avloppsanläggning för BDT. Medgivandet lämnades efter att avsiktsförklaring och arrendekontrakt signerats av byggnadsägaren. Bostadsägaren har tidigare ansökt om anslutning till regionens va-ledning men nekats på grund av långt avstånd. Godkänt dricksvatten finns inte inom tomten.

### **Bedömning**

Mark- och exploateringsenheten bedömer att det idag föreligger någon form av avtal för upplåtelsen. Förekomst av avtal och villkor ska, om överenskommelse saknas, bestämmas av arrendenämnden. Gällande detaljplan är inaktuell och kommer sannolikt att ersättas med ny plan. Ägarna till byggnaden har ett intresse att fortsätta nyttja tomtmarken och har godkänt förslaget till arrendeavtal. Avtalet ger regionen och ägarna rådrom och en gemensam utgångspunkt för vad som gäller framöver. Korta avtalsperioder om fem eller tre år ger båda parter rätt att inför ny period säga upp avtalet.

Troligen beslutar regionen att utarbeta ny detaljplan för hamnen med omgivningarna efter den precisering av riksintresset som skett våren 2023. Tidshorisonten för ny detaljplan bedömer Mark och exploateringsenheten till 5 – 10 år. Visar den nya detaljplanen att tomtmarken ska användas till annat ändamål än boende får arrendeavtalet sägas upp. För regionens del kan uppsägning ske endast i samband med att detaljplanen ska genomföras. Arrendatorn behöver inget skäl för att säga upp avtalet. Byggnaderna kan erbjudas regionen för inlösen vilket inte behöver accepteras, i så fall ska arrendatorn avflytta genom rivning eller flytt.

Genom arrendeavtalet sker en avvägning mellan enskilt och allmänt intresse. Byggnaderna har funnits på platsen 160 år och är byggnadshistoriskt intressanta. Regionens möjligheter att efter detaljplaneläggning återta marken följer gällande lagstiftning. I den händelse att ny detaljplan tillåter bostadsändamål kan arrendeavtalet löpa vidare eller tomtmarken styckas av och överlåtas till arrendatorn.

**Barn- och genusperspektiv** – Påverkas inte.

**Landsbygdsperspektiv** – Befintliga förhållanden formaliseras och får kända förutsättningar.

**Ekonomisk konsekvensanalys** – Markupplåtelsen kommer genom arrendeavtalet att ge en avkastning på markens värde.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2023-05-22  
Arrendeavtal daterat 2023-05-14  
Miljö- och byggnämnden 2022-11-22, § 267  
Beslut Tekniska nämnden 2022-06-22, § 116

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

### **Skickas till**

Malin Käll och Michael Andersson