

Kommunstyrelsen

Principöverenskommelse om framtida tomträttsavtal, Skutviken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

1. Kommunstyrelsen ingår föreslagen principöverenskommelse med Stockholms Båtsnickeri AB avseende framtida tomträttsavtal för fastigheten Skogsö 2:45.
2. Kommunstyrelsen ansöker om förlängning av befintligt tillstånd för vattenverksamhet alternativt ger in ny ansökan om vattenverksamhet för de arbeten som principöverenskommelsen och framtida tomträttsavtal innebär.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt enheten för fastighetsförvaltning att ta fram och återkomma med underlag för tomträttsavtal till kommunfullmäktige.
4. Kommunstyrelsen konstaterar att om inte överenskommelse om framtida tomträtt nås kommer befintligt arrendeavtal att fortsätta gälla till och med 31 oktober 2036.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 28 augusti 2017 att ge i uppdrag åt trafik- och fastighetsdirektören att återkomma med underlag för en ny överenskommelse med arrendatorn Stockholms Båtsnickeri AB som arrenderar fastigheten Skogsö 2:45 (Skutvikens varv). Ett förslag till principöverenskommelse om framtida tomträttsavtal har nu tagits fram som preciserar ansvarsfördelningen mellan parterna. Överenskommelsen innebär att det gällande arrendeavtalet ersätts av ett tomträttsavtal efter det att vissa uppräknade åtgärder är genomförda.

Det föreslås att kommunstyrelsen beslutar om ingående av föreslagen principöverenskommelsen, besluta om ansökan om förlängning av befintligt tillstånd för vattenverksamhet alternativt nytt tillstånd för arbeten kopplade till överenskommelsen och tomträttsavtalet samt uppdrar åt enheten för fastighetsförvaltning att återkomma med underlag för tomträttsavtal till kommunfullmäktige att besluta om.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms Båtsnickeri AB arrenderar sedan den 1 november 2011 fastigheten Skogsö 2:45 för marina, varv och båtsnickeri. Arrendeavtalet innebär en årlig avgift på cirka 40 000 kronor. Frågan om att ersätta arrendeavtalet med ett tomträttsavtal för att kunna utveckla fastigheten har väckts vid ett flertal tillfällen. Inget tomträttsavtal har emellertid träffats, främst på grund av frågan om hur investeringskostnaderna ska fördelas mellan parterna.

Kommunstyrelsen beslutade den 28 augusti 2017, § 221, att ge i uppdrag åt trafik- och fastighetsdirektören att återkomma med underlag för en ny överenskommelse med Stockholms Båtsnickeri AB. Ett förslag till principöverenskommelse har nu tagits fram i dialog med arrendatorn, bilaga 1.

Överenskommelsens innehåll

Principöverenskommelsen innebär, till skillnad mot tidigare prövat upplägg, att kommunen inte står för några anläggningsarbeten anpassade för kommande verksamhet på platsen. Markägaren levererar istället råmark generellt användbar för varvsverksamhet där Stockholms Båtsnickeri AB står för alla övriga anläggningar ovanpå, utanför och i det plangjorda underlaget, inklusive påbyggnad till en färdig hamnplan.

En beskrivning av kommunens åtaganden framgår av text- och kartbilaga, bilagor 2 och 3. Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse åtar sig kommunen att stå för:

- Utfyllnad i vattnet så långt det är möjligt med befintliga rena massor inom hamnplaneområdet samt eventuell marksanering kopplat till detta
- Grovplanering av hamnplanen
- Ombyggnad av en kortare del av vägen närmast hamnplanen
- Leverera erforderliga tillstånd och avtal för vatten och avlopp (VA). Kommunen stöttar således i de administrativa delarna för framtagande av avtal om VA som sedan behöver ingås med Nacka vatten och avfall AB.

Beskrivningen kan komma att revideras och preciseras efterhand som projektering fullföljs.

Tilltänkt tomträttshavare kan, efter att kommunen avslutat sina arbeten och dokumenterat stabilitet och bärighet på uppfyllt och utfyllt område, komplettera med muddring och kajkonstruktion eller anlägga flytbrygga med större bärighet längre ut i vattnet där vattendjupet är tillräckligt stort. Tomträttsavgälden föreslås rabatteras de tre inledande åren. Innan formellt tillträde till tomträtten ska tomträttshavaren redovisa en plan för sina egna anläggningsåtgärder inom området för de första tre åren. Att redovisa dessa åtgärder och genomföra dem enligt plan är en förutsättning för att få föreslagen rabatt på

tomträttsavgälden. Rabatten för det första året föreslås vara 120 000 kronor (75 %), för det andra året 80 000 kronor (50 %) och för det tredje året 40 000 kronor (25 %).

Arbetena kan först påbörjas efter att kommunfullmäktige i Nacka kommun fattat beslut om tomträttsupplåtelsen som vunnit laga kraft. Innan beslut om tomträttsavtal fattas av kommunfullmäktige kommer en extern värdering av tomträttsavgälden att tas fram. Tillträde sker när kommunens arbeten är färdigställda. Fram till dess att tomträkten tillträds gäller arrendeavgiften enligt nuvarande arrendeavtal.

Föreslagen principöverenskommelse är beroende av att erforderliga tillstånd inhämtas där respektive part ansvarar för tillstånd för sina åtaganden.

Förutsättningar kopplade till natur- och kulturmiljövården

Området ligger inom Skogsö naturreservat. Av föreskrifterna framgår att dessa inte ska utgöra hinder för upplåtelse av mark med tomträtt för befintlig bebyggelse eller för Stäkets varv att utföra tillbyggnad, dock endast för varvsverksamhet. Stadsledningskontoret menar att det i varvsverksamhet ingår att kunna ha en marina inom området där båtplatser uthyres. Detta innebär ingen förändring jämfört med hur platsen använts tidigare.

På området fanns tidigare båthallar som revs 2012. Kvar finns nu några mindre skjul som är i mycket dåligt skick. Att renovera dessa skulle vara kostsamt. Kommunantikvarien har yttrat sig om kvarvarande kulturbyggnader, bilaga 4. Yttrandet innebär i huvudsak att det är önskvärt att befintliga kulturbyggnader inom fastigheten behålls utifrån kulturmiljösynpunkt. När miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012 gav dispens från strandskyddsbestämmelser för rivning de befintliga hallarna, fanns det med som en förutsättning att nya båthallar ska utformas så att de passar in i kulturmiljön (miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2012-09-19, § 265). Stadsledningskontoret menar att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera de skjul som finns kvar. Nya skjul och förråd ska i likhet med båthallar utformas så att de passar in i kulturmiljön.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär vissa åtaganden och kostnader för kommunen i form av iordningsställande av mark och väg samt eventuella kostnader för ansökan och tillstånd. Beslutade investeringsmedel för Skutviken-projektet är 22 miljoner kronor varav hälften är avsatt för saneringskostnader. Totalt upparbetade kostnader är för närvarande 3,3 miljoner kronor. Utifrån tidigare utredningar och kalkyleringar har kostnader för föreslagna åtgärder uppskattats till cirka 4 miljoner kronor. En större del av tidigare nedlagda kostnader kommer att behöva kostnadsföras. En utförligare kostnadsbedömning kommer att göras inför beslut om tomträttsupplåtelse. Detsamma gäller kostnader för eventuell ytterligare sanering av förorenade massor på land eller i vatten som kommunen kan komma att stå för.



Nuvarande arrendeavgift är cirka 40 000 kronor per år. En ungefärlig intern bedömning ger att en framtida tomträttsavgäld föreslås vara cirka 160 000 kronor per år. Tomträttsavgälden föreslås rabatteras de tre inledande åren. Rabatten för det första året föreslås vara 120 000 kronor, för det andra året 80 000 kronor och för det tredje året 40 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har inga direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

- 1 Förslag principöverenskommelse
- 2 Förslag textbilaga
- 3 Förslag kartbilaga
- 4 Kulturantikvariskt yttrande

Mats Bohman
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Christopher Arontaus
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning