

2023-08-30
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2023-00803

Tomträttsupplåtelse för hamn- och varvsverksamhet i Skutviken

Fastigheten Skogsö 2:45 - tomträttsavtal och tilläggsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun upplåter fastigheten Skogsö 2:45 med tomträtt för hamn- och varvsverksamhet till Stockholms båtsnickeri AB i enlighet med föreslaget tomträttsavtal (bilaga 1) till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 30 augusti 2023.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 beslutar kommunfullmäktige att Nacka kommun ingår föreslaget tilläggsavtal med Stockholms båtsnickeri AB (bilaga 2) till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 30 augusti 2023.

Beslut enligt punkterna 1-2 förutsätter för sin giltighet att Stockholms båtsnickeri AB senast inför kommunfullmäktiges sammanträde den 18 september 2023 inkommit med finansieringsunderlag till styrkande av projektets ekonomiska genomförbarhet, vilket ska godkännas av Nacka kommun. Beslut enligt punkterna 1-2 förutsätter även att lov för nödvändiga mark- och byggåtgärder ges genom beslut som vinner laga kraft. Fullständig lovansökan ska ha inkommit till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun senast den 18 september 2023.

Sammanfattning

Fastigheten Skogsö 2:45 är lokaliserad i Skutviken nära Skogsö i Saltsjöbaden. Fastigheten är idag upplåten med arrende för att bedriva marina, varv, båtsnickeri och café. Arrendatorn önskar att utveckla verksamheten. Kommunen ser behov av att rusta upp området, sanera mark och vatten samt utreda huruvida de äldre arbetsbodarna kan renoveras och bevaras för att hålla områdets kulturhistoriska miljö levande. Projektets genomförande är avhängigt av att myndighetsbeslut vinner laga kraft och behöver följa givna tillståndstider. Arbeten enligt strandskyddsdispens behöver påbörjas under hösten 2023.

2019 ingick Stockholms båtsnickeri AB och Nacka kommun en principöverenskommelse som reglerar utvecklingen av fastigheten och parternas ekonomiska ansvar för de olika utvecklingsåtgärderna. I principöverenskommelsen framgår också att syftet med arrendeavtalet mellan parterna var att kortsiktigt driva verksamheten vidare utifrån befintlig status i avvaktan på att utveckla platsen och långsiktigt upplåta fastigheten med tomträtt. Stockholms båtsnickeri AB och Nacka kommun har nu tagit fram ett tilläggsavtal till principöverenskommelsen. Ett tomträttsavtal ska ingås i stället för arrendeavtal. Fastigheten bedöms som lämplig att upplåta med tomträtt. Den årliga tomträttsavgälden är 360 000 kronor. Tilläggsavtalet utgör ett komplement och förtydligande av genomförandet och kostnadsfördelningen utifrån gällande principöverenskommelse från år 2019 och det tomträttsavtal som avses tecknas enligt bilaga 1. Tilläggsavtalet tydliggör kommunens och bolagets ansvar för arbeten med att iordningställa området för en upprustad varvsverksamhet.

Ärendet

Bakgrund

Den kommunalägda fastigheten Skogsö 2:45 har en areal om 20 914 kvadratmeter och består av mark- och vattenområde. Fastigheten är idag bebyggd med mindre äldre bodar och används för hamn- och varvsverksamhet, Skutvikens varv. Fastigheten är upplåten med arrende med ändamål att bedriva marina, varv, båtsnickeri och café sedan år 2011 till Stockholms Båtsnickeri AB.

Fastigheten 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. Fastigheten ingår inte i något stadsbyggnadsprojekt eller pågående detaljplanearbete.



Övriga förutsättningar

Naturresevnatsnämnden i Nacka kommun beslutade den 23 oktober 2012 att dispens inte krävdes för att utföra åtgärder för upprustning av varvsverksamheten. Som skäl för beslutet angavs att åtgärderna avser en upprustning av Skutvikens småbåtsvarv (tidigare arrendator/Stäkets varv), för att hålla områdets kulturhistoriska miljö levande.

Mark- och miljööverdomstolen fastställde i dom den 2 november 2021 (i mål nr M 10996-19) Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns beslut avseende strandskyddsdispens för att iordningställa en hamnplan, inom hamnplanen återuppföra byggnader för användning till båthallar samt iordningställa en väg på fastigheterna Skogsö 2:24 och Skogsö 2:45 i Nacka kommun. Arbeten enligt strandskyddsdispensen behöver påbörjas senast den 2 november 2023 och vara slutförda senast den 2 november 2026.

Mark- och miljödomstolen gav i dom den 27 februari 2014, mål nr M 581-13, Nacka kommun tillstånd för vattenverksamhet avseende muddring, utfyllnad, sprängning och byggande i vatten på fastigheten Skogsö 2:45. Förlängd arbetstid för den tillståndsgivna vattenverksamheten har beviljats till den 13 maj 2025 genom Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätts dom i mål M 3082-20 som vann laga kraft den 21 juli 2021. Arbetstiden för åtgärderna gäller således fram till den 13 maj 2025.

Det förhandsbesked för nybyggnad av två byggnader för varvsverksamhet, med tillhörande upplagsytor, som Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i Nacka kommun beslutade tillåta genom delegation den 8 juni 2017, § 74 har överklagats. Mark- och miljööverdomstolen har givit ärendet prövningstillstånd i mål P 3682-22.

Tomträttsavtal

I principöverenskommelsen som undertecknades 2019 anges att arrende är en kortsiktig lösning för upplåtelse av marken och när kommunen och Stockholms båtsnickeri AB kommer överens om det ekonomiska ansvaret för iordningställande marken ska arrendet upphöra och ett tomträttsavtal ingås. Av tilläggsavtal som avses tecknas framgår att fastigheten Skogsö 2:45 ska upplåtas med tomträtt till Stockholms båtsnickeri AB. Fastigheten bedöms som lämplig att uppföras med tomträtt.

Tomträtten upplåts för ändamålen hamn- och varvsverksamhet. Tomträttshavaren ska uppföra två byggnader om 1 675 kvadratmeter ljus bruttoarea. Tomträttshavaren får inte uppföra eller riva byggnader utan att anmäla detta till fastighetsägaren.

Tomträttshavaren ska följa naturreservatets föreskrifter och får inte utan naturreservatsförvaltarens skriftliga tillstånd uppföra nya byggnader eller anläggningar, ändra eller riva befintliga byggnader, schakta, fylla ut eller ta ned träd. Byggnader som är av kulturhistoriskt värde ska underhållas väl.

Tomträttshavaren ska betala vite till kommunen om tomträttshavaren eller dess personal eller kunder gör skada på träd eller vegetation, vite utgår med 10 000 kronor per skadat eller avverkat träd, skada på vegetation har ett vite på 1 000 kronor per kvadratmeter.

Samtliga byggnader som idag ägs av kommunen övergår till tomträttshavaren vid ingående av tomträtten. Ingen köpeskilling eller ersättning utgår för dessa byggnader.

Om tomträtten upphör är fastighetsägaren inte skyldig att lösa in byggnader och anläggningar. Om fastighetsägaren ändå gör det ska ersättning för byggnader och anläggningar utgå med marknadsvärde.

Tilläggsavtal till 2019 års principöverenskommelse

I dialog med Stockholms båtsnickeri AB har kommunen tagit fram ett tilläggsavtal till principöverenskommelsen som undertecknades år 2019. Tilläggsavtalets syftar till att komplettera och förtydliga genomförandet och kostnadsfördelningen utifrån tidigare överenskommelse och det tomträttsavtal som avses tecknas. Tilläggsavtalet är bl.a. villkorat av att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att upplåta fastigheten med tomträtt till Stockholms båtsnickeri AB.

Av principöverenskommelsen från år 2019 framgår att kommunen inte ska stå för några anläggningsarbeten anpassade till kommande verksamhet. Istället ska kommunen leverera 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. Åtgärderna som kommunen åtar sig att utföra enligt principöverenskommelsen är:

- Marksanering
- Grovplanering av hamnplanen
- Ombyggnad av del av vägen närmast hamnplanen
- Administrativt arbete kring tillstånd för vatten- och avlopp

En ändring från ovan nämnda är att kommunen åtar sig att utföra fler arbeten än vad som anges i principöverenskommelsen, men på Stockholms båtsnickeri ABs bekostnad såsom:

- Projektering och utförande av samtliga anläggningsarbeten i vattnet som kan påverka stabilitet och bärlighet för kommunens anläggningar. Vilka anläggningsarbeten är fastställt inom ramen för kommunens projektering och utförandeentreprenad.
- Projektering och byggande av vatten- och avloppsledningarna.

Tilläggsavtalet förtydligar att Stockholms båtsnickeri AB ansvarar för att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd som krävs för de bygg- och anläggningsåtgärder som verksamheten ansvarar för inom markområdet, vilket inkluderar bygglov för uppförande av båthallarna och de myndighetskrav som ställs på verksamheten. Det anges även att Stockholms båtsnickeri AB ska ansvara och bekosta bland annat för dagvattenåtgärder, belysning av hamnplanen och utförandet av de återställande- och anslutningsarbeten som behöver göras i kommunens anläggningar till följd av den verksamhet som ska bedrivas på platsen.

På fastigheten finns idag äldre bodar som en gång i tiden utgjorde kärnan i det tidigare båtsnickeriet som bedrevs på platsen. Bodarna anses ha ett visst kulturminnesvärde, men är idag i dåligt skick. Bolaget och kommun är överens om att bodarnas framtid behöver hanteras inom ramen för genomförandet av projektet, antingen genom att de rustas upp, flyttas eller tas bort helt. Kostnaden för denna hantering tas av kommunen. För det fall de rustas upp eller tas bort kommer det som går att återanvända så som fönster, dörrar, vissa plankor, inredning och maskinerna, att återanvändas för att skapa den känsla som bodarna har idag.

Ekonomiska konsekvenser

Markvärdet för ändamålet, baseras på en oberoende värdering. Upplåtelse av tomträtt ger en årlig tomträttsavgäld till kommunen på 360 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Tomträttsavtal Skogsö 2:45
2. Tilläggsavtal till principöverenskommelse
3. Värdeutlåtande

Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör

Andreas Börjesson
Biträdande näringslivsdirektör