

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Stockholms båtsnickeri AB, org.nr., 556798-3167, ("Bolaget"), har nedan träffats följande

Tilläggsavtal till principöverenskommelse

mellan Kommunen och Bolaget den 29 juli 2019 avseende Skutvikens varv

§1 BAKGRUND OCH MARKOMRÅDE

Den 29 juli 2019 ingick Kommunen och Bolaget en principöverenskommelse ("Principöverenskommelsen") avseende utveckling av den kommunalt ägda fastigheten Skogsö 2:45 ("Fastigheten"), som arrenderas av Bolaget. Av Principöverenskommelsen framgår bland annat att avsikten är att upplåta Fastigheten med tomträtt till Bolaget i syfte att möjliggöra en rationell och miljömässigt godtagbar marin verksamhet med inriktning mot träbåtar. Detta tilläggsavtal utgör ett komplement och förtydligande av genomförandet och kostnadsfördelningen utifrån gällande Principöverenskommelse och det tomträttsavtal som avses tecknas som en följd av Principöverenskommelsen. Tilläggsavtalet tydliggör Kommunens och Bolagets ansvar för arbeten med att iordningställa området för en upprustad varvsverksamhet.

I det fall det finns motstridiga uppgifter mellan Principöverenskommelsen och detta tilläggsavtal ska bestämmelserna i tilläggsavtalet äga företräde. I övrigt, där inget annat anges, gäller Principöverenskommelsen, se bilaga 1, på oförändrade villkor.

Det geografiska område som är föremål för utveckling benämns nedan "Markområdet" och utgörs av Fastigheten, till Fastigheten tillhörande servitutsområde som avser tillfartsväg samt parkering längsmed tillfartsvägen. Markområdets geografiska omfattning illustreras med röd begränsningslinje på bilagd karta, se bilaga 2.

Markområdet ligger utanför detaljplanelagt område och ingår i Skogsö naturreservat.

Övriga förutsättningar

Naturreservatsnämnden i Nacka kommun beslutade den 23 oktober 2012 att dispens inte krävdes för att utföra de åtgärder för upprustning av varvsverksamheten som i huvudsak regleras i Principöverenskommelsen. 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 2 november 2023 och vara slutförda 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.

§ 2 VILLKOR FÖR TILLÄGGSAVTALETS GILTIGHET

Detta tilläggsavtal är villkorat av att Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att upplåta Fastigheten med tomträtt till bolaget.

§3 LOV OCH TILLSTÅND

Det åligger Bolaget att ansöka om och bekosta de lov och tillstånd som krävs för de bygg-och anläggningsåtgärder som Bolaget ansvarar för inom Markområdet. Detta inkluderar bygglov för uppförande av båthallarna och de myndighetskrav som ställs på verksamheten.

§4 UPPLÅTELSE MED TOMTRÄTT

Kommunen avser att i enlighet med villkor i separat tomträttsavtal upplåta Fastigheten med tomträtt till Bolaget. Tomträtten ersätter nuvarande arrendeupplåtelse.

§5 KOSTNADSFÖRDELNING

Principer för kostnadsfördelning följer i huvudsak av Principöverenskommelsen, se bilaga 1. Slutliga åtgärder/kostnader fastställs inom ramen för kommande projektering.

§6 GENOMFÖRANDE

§6.1 ANSVAR FÖR GENOMFÖRANDE

Bolaget och Kommunen ansvarar för genomförandet (projektering, utförande och kostnader) av sina respektive åtaganden i huvudsak enligt Principöverenskommelsen. Följande Bolagets arbeten utförs av Kommunen men på Bolagets bekostnad.

- Kommunen projekterar och utför samtliga anläggningsarbeten i vattnet som kan påverka stabilitet och bärighet för Kommunens anläggningar. Vilka anläggningsarbeten som ingår i Kommunens projektering och utförandeentreprenad av de arbeten som åligger Bolaget att bekosta, fastställs

inom ramen för Kommunens projektering. Bolaget ska medverka och godkänna projekteringshandlingarna avseende anläggningsarbeten som ingår i Kommunens utförandeentreprenad.

- Kommunen ansvarar för att projektera och bygga ut vatten- och avloppsledningarna för Bolagets verksamhet. Bolaget ansvarar för samtliga faktiska projekterings-, anläggnings- och tillståndskostnader (enligt gällande VA-taxa).

§6.2 ÖVRIGT

Kommunen och Bolaget är medvetna om att delar av de åtgärder som beskrivs i textbilaga till Principöverenskommelsen (*Beskrivning av åtgärder inför tomträttsupplåtelse*) på grund av Markområdets faktiska förutsättningar kan behöva utföras på annat sätt än vad som anges i textbilagan.

Vardera part ombesörjer och bekostar de geoutredningar/miljöutredningar som krävs för respektive parts anläggningsarbeten.

Dagvattenåtgärder som krävs för Bolagets verksamhet ska ombesörjas och bekostas av Bolaget.

Det åligger Bolaget att ombesörja och bekosta belysning av hamnplanen.

Under Kommunens utbyggnad av väg och hamnplan behöver Markområdet stängas av för all trafik till och från Markområdet.

Bolaget ansvarar för att senast den 30 september 2023, eller den tidigare tidpunkt som parterna gemensamt överenskommer, rensa Markområdet från båtar samt riva och forsla bort bryggor och andra anläggningar som kan utgöra hinder för Kommunens utbyggnad.

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.

Bolaget ansvarar för och bekostar utförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i Kommunens anläggningar till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten. Utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska godkännas av Kommunen. Bolaget ska härvid kalla Kommunen till godkännandebesiktning när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

§6.3 SAMORDNING OCH TIDPLAN

Kommunen och Bolaget förbinder sig att samordna sina projekterings- samt bygg- och anläggningsarbeten, såväl i tid som i utformning och kvalitet.

Kommunen, eller den Kommunen utser, ansvarar för att kalla Bolaget till samordningsmöten, om inget annat bestäms.

Bolagets arbeten för bland annat uppbyggnad av båthallarna sker efter att Kommunen färdigställt sina arbeten.

Kommunen och Bolaget är medvetna om att gällande tidplan kan komma att justeras i mindre utsträckning. Det åligger Kommunen och Bolaget att hålla kontinuerliga avstämningar i syfte att informera Bolaget om när dennes arbeten kan påbörjas.

§6.4 BYGGNADSSKYLDIGHET

Det åligger Bolaget att innan tidsfristerna enligt gällande strandskyddsdispens och vattendom ha färdigställt sina arbeten i vatten och på land. Bolaget ska skyndsamt driva på uppförandet av de två båthallarna samt genomförandet av övrig verksamhetsutbyggnad.

Bolaget är skyldig att senast fem år från att bygglov vunnit laga kraft ha färdigställt och erhållit slutbesked för de två båthallarna. Om slutbesked inte ges inom angiven tid ska Bolaget till Kommunen betala ett vite på 2 miljoner kronor.

§7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Bolaget ska samråda om val av system för avfallshantering med Nacka Vatten och Avfall AB.

Det åligger Bolaget att i övrigt teckna avtal med leverantörer av teknisk försörjning som är lämpligt för varvsverksamheten.

§8 DRIFT AV SERVITUTSVÄG MED TILLHÖRANDE PARKERING

Bolaget övertar drift och skötselansvar för servitutsväg med tillhörande parkering samt hamnplanen efter att Kommunen har slutbesiktigat sina arbeten.

§9 ERSÄTTNING / FINANSIERING

De delar av utbygganden som Kommunen utför på Bolagets bekostnad ska ersättas av Bolaget till sitt faktiska belopp och faktureras Bolaget löpande under utbygganden. I det fall båthallarna inte kommer till stånd ska Tomträttshavaren ersätta kommunen för de delar av arbetena som kommunen hunnit utföra åt Tomträttshavaren.

§10 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN INOM MARKOMRÅDET

Vid överlåtelse som innebär att tomträkten inom Markområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Bolaget, vid äventyr av vite om 2 miljoner kronor för att tillse att ny tomträttshavare övertar samtliga förpliktelser enligt detta tilläggsavtal och enligt Principöverenskommelsen.

Bolaget är skyldig att senast fyra veckor efter det att tomträtt inom Markområdet övergått till annan, informera Kommunen.

§11 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Bolaget får inte överlåta detta avtal eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För Stockholms båtsnickeri AB

.....

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Trafik- och fastighetsdirektör

Bilagor

1.Principöverenskommelse den 29 juli 2019

2.Karta