

2023-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärendenummer: KFKS 2023-00245

Avtal om anläggningsarrende med Björknäs trädgård Fastigheten Björknäs 16:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ska ingå avtal om anläggningsarrende för handelsändamål i form av trädgårdshandel med Björknäs trädgård (559133-7547) inom den kommunägda fastigheten Björknäs 16:1 i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse från den 9 maj 2023.

2. Under förutsättning att beslut enligt punkten 1 fattas, ges gruppchef på mark- och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten, i uppdrag att underteckna avtalet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.29 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Sedan år 1988 arrenderar Nacka kommun ut del av fastigheten Björknäs 16:1 för handelsändamål i form av blomster- och trädgårdshandel. Nuvarande arrendatorn, Björknäs trädgård, har kontaktat kommunen med önskemålet att kommunen ser över arrendeavtalet i syfte att utöka arrendetiden. Efter en genomgång av arrendeavtalet bedöms det finnas skäl för en utökad arrendetid till tio år med möjlighet till två års förlängning om inte avtalet sägs upp senast ett år före arrendetidens utgång. Arrendeavgiften har även ändrats. Avtalet med nya villkor gäller från och med den 1 juli 2023.

Ärendet

Nacka kommun har sedan år 1988 arrenderat ut del av fastigheten Björknäs 16:1 för handelsändamål i form av trädgårdshandel. Det arrenderade området är på cirka 2 500 kvadratmeter och har adressen Värmdövägen 634. Området omfattas inte av någon detaljplan eller av några områdesbestämmelser.



Nuvarande arrendatorn, Björknäs trädgård, köpte byggnaderna och anläggningarna från tidigare arrendatorn och övertog arrendet den 1 december 2017.

Det nuvarande arrendeavtalet gäller i ett år i sänder om uppsägning inte sker senast sex månader före den löpande arrendetidens utgång. Avgiften för innevarande arrendeår är 37 000 kronor.

Kommunstyrelsen beslutade våren 2022 att kommunen ska inleda ett arbete med att ta fram en områdesplan som ska visa hur Björknäs och Eknäs kan se ut år 2050. Med anledning av detta arbete har, utöver representanter från fastighetsenheten, enheten för strategisk stadsutveckling besökt trädgården och därefter bedömt att arrendetiden kan sättas till tio år med möjlighet till förlängning.

Skäl för upplåtelse

Fastighetsenheten bedömer att den aktuella platsen är fortsatt lämplig för handelsändamål i form av trädgårdshandel med hänsyn till sitt nära läge intill Värmdövägen och att trädgårdshandeln är ett positivt inslag för serviceutbudet i området. Fastighetsenheten bedömer att arrendeavtalet kan förlängas med en avtalsperiod på tio år från och med den 1 juli 2023 så att arrendatorn kan utveckla sin verksamhet.

Fastigheten har gett i uppdrag åt en oberoende värderare, i detta fall Forum Fastighetsekonomi AB, att bedöma marknadsmässig arrendeavgift för ändamålet att upplåta marken för handelsträdgård. Av värdeutlåtandet framgår att värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att jämförelser med genomförda

upplåtelser och överlåtelser av likvärdiga objekt har gjorts. Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt att arrende och tomträttsupplåtelser ger en samlad bild om arrendenivå mellan 20 och 46 kronor per kvadratmeter markareal och år, och bedömt att en rimlig arrendeavgift för värderingsobjektet till 50 kronor per kvadratmeter markareal och år, se bifogat värdeutlåtande. Det objekt som bedöms av värderaren som mest jämförbart är Nacka handelsträdgård som betalar 46 kronor per kvadratmeter per år efter uppräknig enligt konsumentprisindex, men konstaterar att eftersom avtalet ingicks år 2008 och sett till den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden bedöms värdeobjektet vara något över 46 kronor.

Fastighetsenheten konstaterar att Nacka handelsträdgård är betydligt större med sin yta på 6 000 kvadratmeter och topografin är plattare än Björknäs trädgård. Cirka 300 kvadratmeter av Björknäs trädgård är kuperat och bergigt, vilket begränsar möjligheterna att förvara växter och utveckling av verksamheten på denna del. Med hänsyn till ovanstående omständigheter bedöms en marknadsmässig arrendeavgift vara 45 kronor per kvadratmeter och år.

Arrendeområdet har minskats ned med 500 kvadratmeter och upptar en yta på 2 000 kvadratmeter. En arrendeavgift på 90 000 kronor är en ökning med cirka 143 procent från den nuvarande avgiften. Arrendatorn ska även börja att ansvara för råttbekämpning från och med avtalstidens början den 1 juli. Dessa omständigheter medför att fastighetsenheten föreslår en stegvis höjning av avgiften där 40 procent av höjningen slår igenom år 1, 55 procent år 2, 70 procent år 3, 85 procent år 4 och 100 procent år 5 till efterföljande år. Detta innebär att avgiften ska bestämmas till följande.

- 58 200 kronor år 1
- 63 500 kronor år 2
- 74 100 kronor år 3
- 82 050 konor år 4
- 90 000 kr år 5-10

Arrendeavgiften kommer även att indexjusteras enligt konsumentprisindex. Utöver detta föreslås arrendatorn ansvara för samtliga kostnader och avgifter som uppkommer genom arrendets nyttjande inklusive kostnader för bekämpning av skadedjur. I likhet med tidigare avtal får arrendatorn rätt att nyttja befintlig väg och yta för parkering, men ansvarar för och bekostar också vägunderhåll och vinterväghållning av ytorna. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt hålla tillsyn av arrendestället och nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och omgivning.

Arrendatorn har meddelat att de kommer att skriva under arrendeavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär att kommunen får en högre markintäkt då arrendeavgiften höjs och underhållskostnader förutspås minska på grund av flyttat ansvar för skadedjur.

Konsekvenser för barn

Arrendeavtal innebär inte några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag till avtal om anläggningsarrende för Björknäs 16:1.
2. Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande.

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Rebecca Lord
Markingenjör
Fastighetsenheten