

2024-01-17
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS-2023-00833

Avtal om arrende för vinodling i Velamsund

Fastigheten Velamsund 1:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ska ingå avtal om arrende för vinodlingsändamål och kursverksamheter med DeGustafson AB (556626–6572) inom den kommunägda fastigheten Velamsund 1:1 i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse från den 17 januari 2024.
2. Under förutsättning att beslut enligt punkten 1 fattas, ges gruppchef på mark- och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten, i uppdrag att underteckna avtalet.

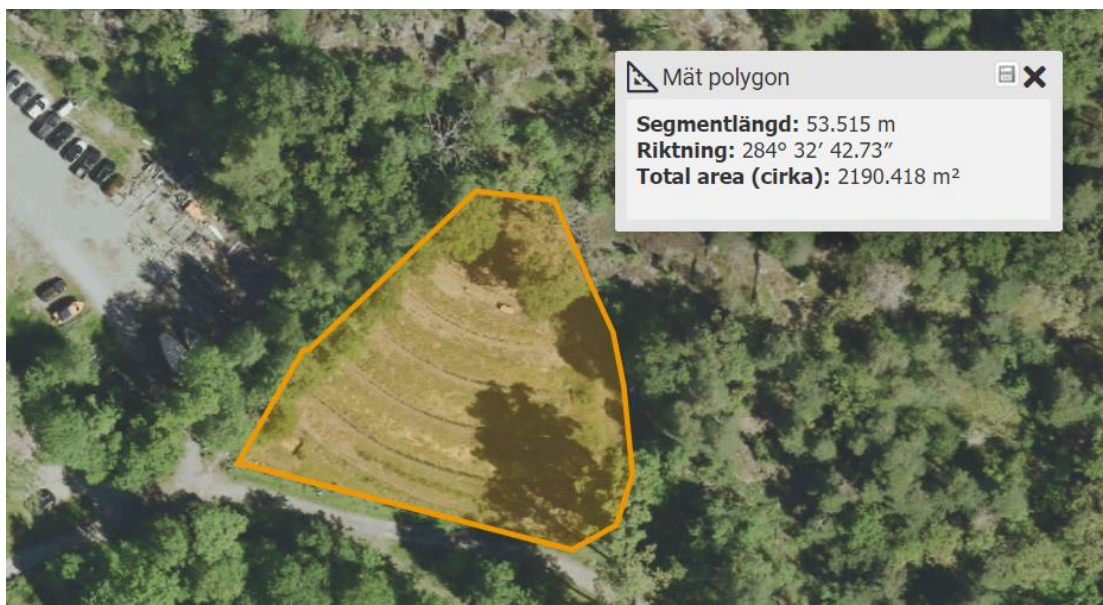
Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.29 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Sedan år 2020 arrenderar Nacka kommun ut del av fastigheten Velamsund 1:1 för vinodlingsändamål och kursverksamheter till nuvarande arrendator, DeGustafson AB. Nuvarande arrendatorn har kontaktat kommunen med önskemålet att kommunen ser över arrendeavtalet i syfte att utöka arrendetiden och för en bättre lösning för anslutning av vatten och el. Efter en genomgång av arrendeavtalet bedöms det finnas skäl för en utökad arrendetid till tio år med möjlighet till fem års förlängning om inte avtalet sägs upp senast ett år före arrendetidens utgång. Arrendeavgiften föreslås vara till 6 570 kronor per år med årlig indexjustering. Avtalet med nya villkor gäller från och med den 1 mars 2024.

Ärendet

Vinberget på Velamsund uppfördes redan på 1670-talet. Nacka kommun har sedan år 1971 stått som ägare till anläggningen i del av fastigheten Velamsund 1:1 för park- och trädgårdsändamål. Det arrenderade området är på cirka 2 190 kvadratmeter och har adressen Velamsundsvägen 39. Området omfattas inte av någon detaljplan eller av några områdesbestämmelser.



Nuvarande arrendatorn, DeGustafson AB, övertog arrendet den 1 oktober 2020.

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 2 000 kronor.

Representanter från fastighetsenheten och enheten för offentlig utemiljö har besökt vinodlingen. Efter en dialog med arrendatorn har det bedömts väsentligt att öka arrendetiden då arbetet på Vinberget kräver en långsiktighet, dels ett arbete med att vinstockarna ska få skörd och för att kunna få en utdelning av allt arbete. Med anledning av detta har det bedömts att arrendetiden bör bestämmas till tio år med möjlighet till fem års förlängning vid utebliven uppsägning senast ett år före arrendetidens utgång.

Skäl för upplåtelse

Fastighetsenheten bedömer att den aktuella platsen är fortsatt lämplig för vinodlingsändamål och kursverksamheter med hänsyn till sitt läge intill Velamsundsvägen och att Vinberget är ett positivt inslag för det trädgårdshistoriska värdet i Nacka kommun.

Fastighetsenheten bedömer att arrendeavtalet kan förlängas med en avtalsperiod på tio år från och med den 1 mars 2024 för att arrendatorn ska kunna utveckla sin verksamhet.

Arrendeområdet föreslås vara samma yta som tidigare avtal, det vill säga 2 190 kvadratmeter. Arrendeavgiften föreslås vara 6 570 kronor per år. Arrendeavgiften fastställdes genom en jämförelse med arrendeavgifter för jordbruksmark och åkermark. Statistiken togs ut från Jordbruksverket där det framgick att det kostade 5,57 kronor per kvadratmeter att arrendera jordbruksmark i Sverige år 2022. Priset för att arrendera åkermark i Sverige år 2022 var 5,26 kronor per kvadratmeter. Eftersom arrenden för

jordbruks- och åkermark inte är direkt jämförbara med ett mindre arrende för vinodling har en jämförelse med koloniverksamheter i Nacka även gjorts. Arrendeavgiften för koloniverksamheter i Nacka uppgår till 3 kronor per kvadratmeter. Utifrån denna statistik och efter en förhandling med arrendatorn bedöms en skälig arrendeavgift till 3 kronor per kvadratmeter. Arrendeavgiften kommer även att indexjusteras enligt konsumentprisindex. Utöver detta föreslås arrendatorn ansvara för samtliga kostnader och avgifter som uppkommer genom arrendets nyttjande. Dialog har även förts med arrendatorn om att kommunen ska ansluta området till vatten och el mot en högre arrendeavgift. Efter att fastighetsenheten inkommit med två olika förslag för åtgärd av vatten- och elanslutning har arrendatorn beslutat att inte gå vidare med något av förslagen. Arrendatorn har därav valt att fortsätta med befintlig lösning med el och vatten via båtklubben som ligger intill.

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 är även skyldig att följa vid var tid gällande föreskrifter och skötselplan för naturreservatet.

Arrendatorn har godkänt avtalsförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär att kommunen får en högre markintäkt då arrendeavgiften höjs från 2 000 kronor till 6 570 kronor.

Konsekvenser för barn

Arrendeavtal innebär inte några särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 17 januari 2024

Bilaga

1. Nytt avtal om arrende.

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Niki Akbari
Markingenjör
Fastighetsenheten