

2025-11-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-01068

Överenskommelse om förtida upphörande av arrendeavtal med Stockholmsbåtsnickeri AB inom fastigheten Skogsö 2:45

Förslag till beslut

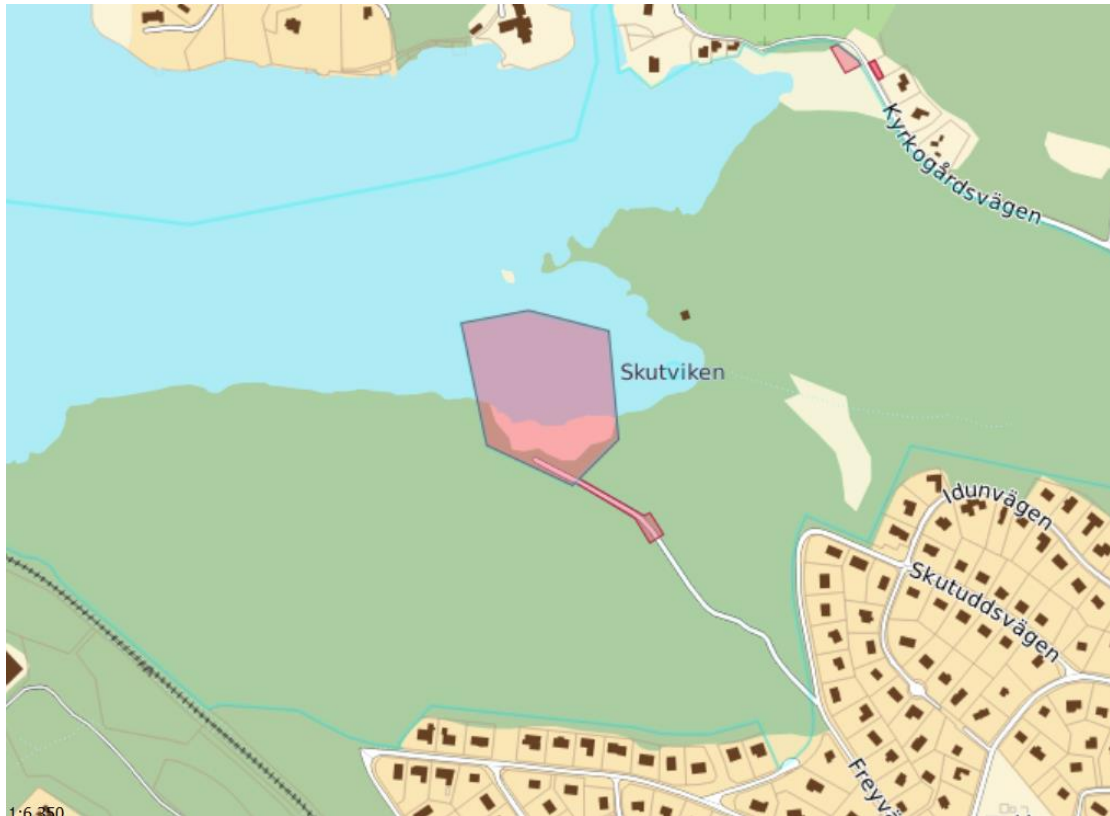
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå överenskommelse om förtida upphörande av arrendeavtal A201105 för marina, varv, båtsnickeri och café med Stockholmsbåtsnickeri AB till upphörande den 31 december 2025, i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 12 november 2025. Gruppchef inom fastighetsenheten ges i uppdrag att underteckna överenskommelsen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.30 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen arrenderar ut fastigheten Skogsö 2:45 och del av Skogsö 2:24 till Stockholmsbåtsnickeri AB för ändamålen marina, varv, båtsnickeri och café. Kommunen och Stockholmsbåtsnickeri AB är överens om att arrendeavtalet ska upphöra i förtid den 31 december 2025. Skäl för upphörandet av arrendet är att syftet med arrendet har varit att utveckla arrendestället för marin verksamhet, men de tillstånd som behövs för sådan verksamhet kan inte ges utifrån gällande markanvändningsbestämmelser. Som en del av överenskommelsen ersätts arrendatorn med 1 miljon kronor och på grund av utebliven arrendeintäkt minskar kommunens årliga arrendeintäkt med cirka 43 000 kronor.

Ärendet



Kommunen upplåter med arrende fastigheten Skogsö 2:45 och del av fastigheten Skogsö 2:24 till Stockholmsbåtsnickeri AB sedan år 2011, Skutvikens varv. Området som upplåts är lokaliserat inom Skogsö naturreservat, är inte detaljplanelagt och strandskydd råder. Arrendet gäller till och med den 31 oktober 2036. Inom arrendeområdet finns bryggor som ägs av arrendatorn samt bryggor och kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av kommunen.

Syftet med arrendet var att kortsiktigt driva verksamhet utifrån befintlig status på varvet i avvaktan på att utveckla platsen till en rationell och miljömässigt godtagbar marin verksamhet med inriktning på träbåtar. På längre sikt var avsikten att upplåta fastigheten med tomträtt istället för arrende. Enligt överenskommelse mellan arrendatorn och kommunen skulle kommunen iordningställa marken och vägen till arrendestället. Byggnader på platsen revs och kommunen påbörjade förstärkning av vägen inom arrendestället.

Arrendatorn ansökte under våren 2017 om förhandsbesked för uppförande av nya båthallar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 juni 2017 att ge positivt förhandsbesked till nybyggnad av två byggnader för varvsverksamhet med tillhörande upplagsytor och parkeringsplatser. Mark- och miljööverdomstolen beslutade i november 2023 att inget förhandsbesked kunde ges utan att en ny detaljplan antas, mål nr P 3682-22.

På grund av bristande underhåll finns sedan den 30 april 2025 ett användningsförbud för byggnader som ägs av kommunen och för delar av arrendatorns bryggor. De berörda byggnaderna och anläggningarna har stängslats in. Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och får inte rivas. Kommunen har ansökt om dispens från naturreservatets föreskrifter men nekats rivningslov.

Fastighetsenheten undersöker lämplig ny arrendator samt hur de anläggningar som omfattas av användningsförbud ska hanteras och avser återkomma till kommunstyrelsen med förslag på åtgärder för platsen.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Syftet med arrendeavtalet har varit att arrendatorn ska utveckla marin verksamhet. Eftersom nödvändiga tillstånd inte har beviljats vill arrendatorn utträda ur arrendeavtalet. Arrendatorn har inte möjlighet att utveckla platsen i enlighet med företagets syfte. Fastighetsenheten bedömer att det också varit kommunens intention att platsen ska utvecklas med marin verksamhet i samarbete med arrendatorn och när behövliga tillstånd inte erhållits bedöms det därför som rimligt att arrendet upphör i förtid. Fastighetsenheten bedömer att det är mer ändamålsenligt att arrendera ut platsen till en arrendator vars verksamhet är förenlig med gällande bestämmelser för området.

Arrendatorn och kommunen är överens om att arrendet ska upphöra i förtid då det inte är möjligt att utveckla platsen utifrån gällande markanvändningsbestämmelser. Arrendatorn ersätts med 1 miljon kronor. Ersättningen baseras på värdet av befintliga anläggningar som ägs av arrendatorn och förlust av intäkter för återstående arrendetid. I och med upphörandet av arrendet övergår ägandet av arrendatorns anläggningar till kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Till följd av den upphörda arrendeupplåtelsen minskar kommunens årliga arrendeintäkt med cirka 43 000 kronor. Kommunen ska också ersätta arrendatorn med 1 miljon kronor. Ersättningen på 1 miljon kronor tas från mark- och fastighetsutvecklings driftkostnad för år 2025.

Konsekvenser för barn

Beslutet innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Beslutet innebär inga särskilda konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 november 2025

Bilaga 1. Arrendeavtal

Bilaga 2. Avtal om upphävande av arrende

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Stockholmsbåtsnickeri AB