

Kommunstyrelsen

## **Uppsägning av arrendeavtal för däckverkstad vid Lillängen**

Fastigheterna Nacka Sicklaön 134:19, 40:11 och 134:1

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att arrendeavtalet avseende fastigheterna Sicklaön 134:19, 40:11 och 134:1 mellan Nacka kommun och Däckbutiken i Nacka AB sägs upp för upphörande.

Kommunstyrelsen bemyndigar gruppchefen för markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av uppsägning av arrendeavtalet.

### **Sammanfattning**

Området mellan Nacka stadshus och Nacka Forum, kallat "Nya gatan", utgör ett område i kommunens stadsbyggnadsprojekt som kommer att bebyggas med bostäder. Markanvisning för det aktuella området kommer att äga rum under höst/vinter 2015, varför det är angeläget att kommunen före dess får full dispositionsrätt till marken.

Området Nya gatan innefattar bland annat fastigheten Sicklaön 134:19 med adress Järla skolväg 25 och Järla östra skolväg 25 som ägs av Nacka kommun. På fastigheten finns idag en däckverkstad som via arrende nyttjar kommunens mark. I och med att fastigheten Sicklaön 134:19 idag inte har samma fastighetsgränser som när arrendet uppläts så nyttjas även del av mark på de kringliggande fastigheterna Sicklaön 40:11 och 134:1 av arrendatorn. Med anledning av bostadsbebyggelsen i den nya stadsdelen måste arrendeavtalet sägas upp och verksamheten avflytta. Det saknas bygglov för befintlig användning av fastigheten.

### **Ärendet**

Ärendet handlar om fastigheten Sicklaön 134:19 på Järla skolväg 25/Järla östra skolväg 25, samt kringliggande fastigheterna Sicklaön 40:11 och 134:1, där det idag finns en



däckverkstad. Samtliga tre fastigheter ägs av Nacka kommun och ingår i det område mellan Nacka Forum och Nacka stadshus som planeras för bostadsbebyggelse. Marken disponeras idag genom ett arrende, som måste sägas upp för att den planerade bebyggelsen ska bli möjlig.

Nedan redogörs för omständigheter från sent 60-tal såsom de då uppfattats föreligga och fram till idag.

### **Bakgrund**

Sedan 1967 är Nacka kommun ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 134:19 ("Fastigheten") med adress Järsla skolväg 25 respektive Järsla östra skolväg 25. Kommunen är även ägare till de kringliggande fastigheterna Sicklaön 40:11 och 134:1. Vid förvärvet medföljde lokalhyresgästen tillika arrendatorn, Nacka Gummi & Laddning A-B ("Bolaget"), vilket enligt uppgift i egen regi uppfört och bekostat en verkstadsbyggnad på Fastigheten.

Kort tid efter förvärvet sade Nacka kommun upp befintliga hyresavtal med Bolaget. Uppsägningarna resulterade i en uppgörelse mellan parterna innebärande bland annat att arrendeavtal ingicks den 23 december 1969 med en avtalstid från och med den 1 januari 1970 till och med den 31 december 1972 och en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Vid utebliven uppsägning förlängdes avtalet med tre månader åt gången. Uppsägningstiden efter den 31 december 1972 är en månad. Avtalet innehåller även en bestämmelse om en längsta avtalstid till och med den 31 december 1979 samt villkor om uteblivna ersättningsmöjligheter för arrendatorn vid arrendetidens utgång.

I samband med uppsägningarna av hyresavtalen ansökte Bolaget om tillstånd att fortsättningsvis få nyttja kommunens mark samt att få tillstånd att av Bolaget uppförd verkstadsbyggnad skulle få tillbyggas med en monteringsfärdig verkstadshall om cirka 200 kvm. Kommunen beviljade vid tidpunkten tillfälligt bygglov och har så gjort fram till och med den 31 december 2006. Under årens gång och fram till idag har Bolaget skiftat namn, organisationsnummer och företrädare men har behållit verksamhetsinriktning.

I december 1969 tecknades även ett hyresavtal med tillhörande besittningsskyddsavstående mellan Nacka kommun och Bolaget. Hyresavtalet avsåg ett hyresobjekt om 77 kvm på Fastigheten, för lagring av bildäck. I december 1981 nytecknades hyresavtalet för samma objekt med Bolaget, då vid namn Nacka Däck. Per idag existerar inget hyresobjekt varför hyresavtalet är förfallet.

### **Nuläge**

Kommunen debiterar idag Däckbutiken i Nacka AB 7 636 kr per kvartal för nyttjande av marken. Tidigare utgjorde ersättningen både ersättning för hyra och arrendeavgift men eftersom hyresobjektet per idag inte existerar utgör ersättningen enbart arrendeavgift. Det



skriftliga avtal om anläggningsarrende som ingicks den 23 december 1969 verkar aldrig ha sagts upp för upphörande. Har inte annat avtalats, anses avtal om anläggningsarrende innefatta villkor att, om uppsägning inte sker inom rätt tid, avtalet ska anses förlängt på tid *som motsvarar arrendetiden*, dock längst fem år. Sådana förlängningar kan upprepas hur många gånger som helst. Uppsägning av avtal om anläggningsarrende ska ske senast sex månader före arrendetidens utgång *om inte annat avtalats*. I arrendeavtalet från 1969 föreskrivs en uppsägningstid efter den 31 december 1972 om en månad.

Om miljö- och stadsbyggnadsnämnden i egenskap av byggnadsnämnd inte agerar med anledning av det tillfälliga bygglovets upphörande att gälla den 31 december 2006, preskriberas möjligheterna för kommunen att med stöd av plan- och bygglagen förelägga Bolaget att vidta rättelse, det vill säga nedmontera och plocka bort byggnaderna. Kommunen har möjlighet att besluta om föreläggande i enlighet med plan- och bygglagen inom tio år från överträdelsen.

### **Området ska ingå i "Nya gatan"**

Fastigheterna Sicklaön 134:19, 40:11 och 134:1 utgör ett område i kommunens nya stadsdel Nya gatan som kommer att ligga mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. Markanvisning för det aktuella området kommer att äga rum under höst/vinter 2015, varför det är angeläget att kommunen får full dispositionsrätt till marken. Det är med anledning av bostadsbebyggelsen i den nya stadsdelen som arrendeavtalet måste sägas upp och verksamheten avflytta.

Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget så kan arrendeavtalet sägas upp för upphörande som tidigast till den 31 december 2015.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Att arrendeavtalet sägs upp innebär uteblivna intäkter för kommunens del men är en förutsättning för byggnation av stadsdelen Nya Gatan.

### **Konsekvenser för barn**

Beslutet om uppsägning av arrendeavtal bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

### **Bilaga**

1. Tomtkarta
2. Arrendeavtal daterat 1969
3. Bilaga till arrendeavtal daterat 1969



Anna Ahrling  
Gruppchef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Emelie Sunnliden  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheden