

2015-07-06

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/466-261

Kommunstyrelsen

Uppsägning av arrendeavtal för bensinstation i Saltsjöbaden

Fastigheten Tattby 3:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att arrendeavtalet avseende fastigheten Tattby 3:1 mellan Nacka kommun och Statoil Detaljhandel 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

Fastigheten Tattby 3:1 ägs av Nacka kommun och ingår i det programarbete för Saltsjöbadens centrum för att utveckla och förtäta området med bostäder, arbetsplatser och service. Marken disponeras idag av Statoil Detaljhandel AB genom ett arrende som är möjligt att säga upp fram till årsskiftet för att inte ytterligare en femårig arrendeperiod skall börja löpa. Fastigheten ligger i ett strategiskt viktigt läge för att kunna uppfylla planprogrammets mål och bensinstationens varande är en viktig del i hur planprogrammet kan utformas och hur fastigheten ska utnyttjas i framtiden. Kommunen **bör** därför säga upp arrendeavtalet med Statoil Detaljhandel AB.

Ärendet

Ärendet handlar om fastigheten Tattby 3:1 med adress Solsidevägen 2, se bilaga 1, där det idag finns en bensinstation. Fastigheten ägs av Nacka kommun och ingår i det område i Saltsjöbadens centrum som ska utvecklas och förtätas med bostäder, arbetsplatser och service. Marken disponeras idag genom ett arrende, se bilaga 2, vilket måste sägas upp för att kunna planera bebyggelsen och skapa en bättre bebyggelsestruktur.



Bakgrund

Nacka kommun utarrenderar fastigheten Tattby 3:1 ("Fastigheten") till Statoil Detaljhandel AB ("Bolaget") för försäljning av drivmedel, reservdelar och bilvårdsprodukter. Det idag löpande arrendeavtalet tecknades i november 1991 och ersatte då tidigare avtal från 1970-talet. Upplåtelsen gällde för en tid av 15 år räknat från och med den 1 januari 1992 till och med den 31 december 2006. Arrendetiden förlängs därefter med fem år i taget om inte uppsägning sker senast ett år före den löpande arrendetidens utgång. Idag löper arrendeavtalet till och med den 31 december 2016 och måste därmed sägas upp senast den 31 december 2015 för att Nacka kommun ska undvika en förlängning till och med den 31 december 2021. Enligt avtalet äger arrendatorn ingen rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

Fastigheten ingår i stadsplan 216 från 1970 och i stadsplanen tillåts "bilservice/verkstad, försäljning av bensin mm". Bensinstationen hade innan detaljplanen ett provisoriskt bygglov, sedan 1971 har bensinstationen ett permanent bygglov.

Utveckling och förtätning av Saltsjöbadens centrum

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" är Saltsjöbaden centrum utpekad som ett av de lokala centrum i Nacka som ska utvecklas och förtätas. I mars 2014 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett start-PM¹ för uppstart av planprogram för Saltsjöbaden centrum med omnejd vari Fastigheten ingår. I planprogrammet ingår att förtäta området med bostäder och att utveckla arbetsplatser och service. Det är även viktigt att markera en entré till Saltsjöbaden och bygga om Saltsjöbadsleden till stadsgata. Fastighetsägaren Nordic Real Estate Partner (NREP) som äger centrumfastigheten Tattby 2:3 och Rikshem Skolfastigheter AB som i december 2014 förvärvade fastigheten Igelboda 54:1 medverkar i programarbetet.

Bensinstationens närvaro i området påverkar möjligheterna i planprogrammet för förtätning med bebyggelse. Normalt vid byggnation i närheten av bensinstationer krävs ett säkerhetsavstånd på 50 meter från bensinpumparna. Vid närmare bebyggelse krävs mer säkerhet av bebyggelsen i både konstruktion och planlösning för att klara en eventuell brand eller explosion. Detta kan komma att påverka omkringliggande bostadsbebyggelse. Kommunen har upphandlat en riskanalys för hela området där bensinstationens påverkan på omgivningen kommer att detaljstuderas.

Fastigheten ligger på en strategiskt viktig plats och kan utgöra en separat markanvisning. Fastigheten skulle kunna inrymma mellan 50-100 lägenheter. I planprogrammet har en av målsättningarna varit att omvandla Saltsjöbadsleden till stadsgata och en annan att skapa en ny entré till Saltsjöbaden. Bensinstationen ligger precis vid infarten till centrum och blir därför avgörande för möjligheten att skapa en ny entré. För att kunna omvandla leden till stadsgata är det av största vikt att kunna bebygga Fastigheten mot gatan så att ett sammanhållet gaturum skapas.

¹ KFKS 2012/562-214



Närmaste bensinstation ligger cirka 2 km från Fastigheten vid infarten till Fisksätra.

Eftersom frågan om bensinstationens varande är en viktig del i hur planprogrammet kan utformas behöver det säkerställas hur Fastigheten ska utnyttjas i framtiden. Tidplanen för planprogrammet är samråd under hösten 2015. Vid utebliven uppsägning av arrendeavtalet kan uppsägning först komma att ske till den 31 december 2021 varför ärendet nu tas upp till kommunstyrelsen för beslut.

Ekonomiska konsekvenser

Att arrendeavtalet sägs upp innebär uteblivna intäkter för kommunens del men är en förutsättning för utveckling och förtätning av Saltsjöbadens centrum. Om kommunstyrelsen inte beslutar i enlighet med förslaget kan arrendeavtalet först sägas upp till upphörande den 31 december 2021.

Verksamhetsutövaren står kostnaden för marksanering till nivån industritomt, kommunen kommer stå marksanering till nivå för bostäder.

Genom att möjliggöra marken för en markanvisning av bostäder kan kommunen antingen försälja Fastigheten och därmed få in en köpeskilling med bostäder som grund, alternativt upplåta marken med tomträtt och därmed få in en årlig avgäld enligt tomträttsavtalet.

Konsekvenser för barn

Genom att flytta bensinstationen minskar riskerna med att vistas i närheten av en bensinstation. Även biltrafiken i korsningen Saltsjöbadsleden/Solsidevägen kan minskas.

Bilagor

1. Tomtkarta Tattby 3:1
2. Arrendeavtal A197207

Anna Ahrling
Gruppchef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Hannah Linngård
Projektledare/exploateringsingenjör
Exploateringsenheten