

2015-08-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/548-261

Kommunstyrelsen

## Uppsägning av arrendeavtal för villkorsändring i Skutviken

Fastigheten Nacka Skogsö 2:45

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att arrendeavtalet avseende fastigheten Nacka Skogsö 2:45 mellan Nacka kommun och Stockholmsbåtsnickeri AB sägs upp för villkorsändring.

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

### Sammanfattning

Sedan den 1 november 2011 arrenderar Stockholmsbåtsnickeri AB fastigheten Nacka Skogsö 2:45 i Skutviken för bedrivande av marina, varv, båtsnickeri och café. Den 17 juni 2013 beslutade kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 22 000 000 kr för finansiering av sanerings-, upprustnings- och moderniseringsåtgärder av varvet och småbåtshamnen i Skutviken. Avsikten är att kostnader för åtgärderna ska delas mellan Nacka kommun och arrendatorn, för arrendatorns del bland annat genom tomträttsavgäld till kommunen.

En rättslig process angående tillstånd för vattenverksamhet i Skutviken har bidragit till att projektet avstannat. Den 13 maj 2015 beslutade dock Högsta domstolen att inte bevilja prövningstillstånd i pågående mål, vilket innebär att mark- och miljödomstolens dom av den 27 februari 2014 att tillstånd kan lämnas till den av kommunen sökta vattenverksamheten med vissa förtydliganden angående flytbryggor, står fast. Med anledning av diskussioner med arrendatorn, föreslås att gällande arrendeavtal sägs upp för villkorsändring för att därmed även kunna klargöra det fortsatta arbetet med pågående projekt i Skutviken.



## Ärendet

Ärendet handlar om ett arrendeavtal på fastigheten Nacka Skogsö 2:45 i Skutviken som, med anledning av pågående interna diskussioner om tillvägagångssätt för fortsatt upprustning av Skutviken samt diskussioner med arrendatorn, föreslås sägas upp för villkorsändring. Syftet med uppsägningen är att kunna klargöra det fortsatta arbetet med pågående projekt i Skutviken.

## Bakgrund

Sedan den 1 november 2011 arrenderar Stockholmbåtsnickeri AB ("Arrendatorn") fastigheten Nacka Skogsö 2:45 ("Fastigheten") för bedrivande av marina, varv, båtsnickeri och café. Dessförinnan bedrev Arrendatorn verksamhet i Fisksätra marincenter men avflyttade därifrån på grund av byggnation.

Av arrendeavtalet framgår det bland annat att om inget tomträttsavtal tecknats mellan parterna senast den 30 juni 2012 så äger arrendatorn rätt att påkalla att arrendetiden förlängs till och med den 31 oktober 2036, efter det att erforderliga politiska beslut fattats. Den 17 juni 2013 beslutade kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 22 000 000 kr för finansiering av sanerings-, upprustnings- och moderniseringsåtgärder av varvet och småbåtshamnen i Skutviken. Tanken med villkoret om tomträttsavtal i arrendeavtalet var att nedlagda kostnader i projektet som inte kommunen skulle stå för (verksamhetsspecifika kostnader) tas ut genom tomträttsavgäld av den tilltänkta tomträttsinnehavaren. Tanken var även att den tilltänkta tomträttsinnehavaren därefter skulle genomföra de övriga arbeten som krävs för att kunna använda Fastigheten för avsedd verksamhet – småbåtvarv (reparation, underhåll, snickeri) och fritidsbåtshamn.

I början av 2013 ansökte Nacka kommun om tillstånd för vattenverksamhet i Skutviken. Den 13 maj 2015 beslutade Högsta domstolen att inte bevilja prövningstillstånd i målet, vilket innebär att mark- och miljödomstolens dom av den 27 februari 2014 att tillstånd kan lämnas till den sökta vattenverksamheten med vissa förtydliganden angående flytbryggor, står fast. Den långdragna rättsprocessen har medfört att projektet i Skutviken avstannat. Arrendatorn har per dags dato inte påkallat någon förlängning av arrendeavtalet till och med den 31 oktober 2036. Fastigheten har per dags dato inte heller upplåtits med tomträtt.

## Förslag på nya villkor för arrendeupplåtelse

Gällande arrendeavtal löper till och med den 31 oktober 2016 och förlängs med fem år i taget vid utebliven uppsägning. Uppsägningstiden är ett år vilket innebär att uppsägning för villkorsändring måste ske senast den 31 oktober 2015 för nya villkor från och med den 1 november 2016.



Villkor som föreslås bli föremål för förhandling/ändring är:

1. Arrendetiden: ändras till två år åt gången räknat från och med den 1 november 2016, Arrendatorns ensidiga rätt att påkalla förlängning av arrendeavtalet tas bort.
2. Uppsägningstiden: ändras till sex månader före den löpande arrendetidens utgång.
3. Rätten till avträdesersättning: avtalas bort.

I övrigt föreslås villkoren i giltigt arrendeavtal att gälla oförändrade. Det kan inte uteslutas att andra villkor kan komma att bli föremål för förhandling mellan kommunen och Arrendatorn.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Föreslaget beslut om uppsägning av arrendeavtal för villkorsändring innebär inte någon ändring av arrendeavgiften. Kan kommunen och Arrendatorn inte träffa överenskommelse om nya arrendevillkor så måste Arrendatorn dock avflytta från arrendestället.

## **Konsekvenser för barn**

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

## **Bilagor**

- a. Gällande arrendeavtal

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna Ahrling  
Gruppchef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling