

## Principöverenskommelse Skutviken

Sedan 2011 har Nacka kommun upplåtit fastigheten Skogsö 2:45, Skutvikens varv, med arrende till Stockholms Båtsnickeri AB. Syftet med arrendet var att kortsiktigt driva verksamhet utifrån befintlig status på varvet i avvaktan på att utveckla platsen. Detta för att möjliggöra en rationell och miljömässigt godtagbar marin verksamhet med inriktning mot träbåtar och att långsiktigt upplåta fastigheten med tomträtt. Parterna har under lång tids arbete inte lyckats hitta en för båda parter acceptabel ekonomisk överenskommelse som också innefattar åtgärder anpassade för tomträttshavarens specificerade behov.

Nu är parterna överens om att kommunen iordningsställer marken men, till skillnad mot tidigare provat upplägg, står kommunen inte för några anläggningsarbeten anpassade för kommande verksamhet på platsen. Markägaren levererar istället råmark generellt användbar för varvsverksamhet där Stockholms Båtsnickeri AB står för alla övriga anläggningar ovanpå, utanför och i det plangjorda underlaget, inklusive påbyggnad till en färdig hamnplan. Därmed finns ingen koppling mellan kostnaden för kommunens iordningsställande och avgälds- eller arrendenivå. Istället är det en bedömd marknadsmässig nivå på tomträttsavgäld som eftersträvas. Samtidigt innebär det att en tomträttshavare eller arrendator står för all investering som behövs för den egna verksamheten.

Skulle ingen överenskommelse om tomträttsupplåtelse utifrån ovanstående resonemang träffas med nuvarande arrendator, vilket kräver beslut i kommunfullmäktige, kvarstår arrendet som det är utan några åtgärder från kommunens sida. Undantaget är om arrendatorn väljer att vidta åtgärder som innebär hantering av förorenade massor. Då kommer kommunen att stå för dessa extra kostnader mot verifierade och godkända underlag.

En översiktlig beskrivning av kommunens åtgärder beträffande marken finns i textbilaga och kartbilaga.

I huvudsak innebär åtgärderna följande: Utfyllnad i vattnet till nivån +1,60 över medelvattenstånd ska ske så långt det är möjligt med befintliga rena massor inom hamnplaneområdet och med naturlig släntlutning i vattnet utan särskilda förstärkningsåtgärder på botten. Hamnplanen ska luta uppåt mot vägbank för god avrinning. Den skarpa sväng som vägen gör innan den landar på hamnplanen ska åtgärdas av kommunen genom förlängning av vägen och sväng närmast hamnplanen med större



radie och längre västerut. Beskrivningen kan komma att revideras och preciseras efterhand som projektering fullföljs.

Alla övriga tidigare diskuterade och planerade åtgärder genomförs enligt eget tycke och i egen takt av tomträttshavaren i enlighet med redan beviljade och andra för arbetena erforderliga tillstånd från myndigheter.

I den mån samordning med tomträttshavarens planerade åtgärder ger någondera part uppenbara fördelar, ska den andra parten acceptera detta efter att överenskommelse är träffad om skälig ersättning för verifierade eller kalkylerade merkostnader för den andra parten. Båda parter ska i sådant samarbete göra sina respektive handlingar och utredningar som rör åtgärder inom fastigheten tillgängliga för den andra parten utan dröjsmål efter förfrågan om detta.

Kommunen levererar erforderliga tillstånd och avtal för vatten och avlopp (VA) inom servitutsområdet för vägen upp till Freyvägen. Tomträttshavaren står för kostnaderna för anläggande och abonnemang för VA.

Arbeten enligt ovan kan påbörjas efter att kommunfullmäktige i Nacka kommun fattat beslut om tomträttsupplåtelsen som vunnit laga kraft. Tomträten ska tillträdas när kommunens anläggningsarbeten har slutbesiktigats. En intern bedömning ger att tomträttsavgälden föreslås vara 160 000 kr per år. Innan slutligt belopp fastställs krävs extern värdering. Tomträttsavgälden föreslås rabatteras de tre inledande åren. Rabatten för det första årets föreslås vara 120 000 kronor, för det andra året 80 000 kronor och för det tredje året 40 000 kronor. För att rabatt skall avräknas avgälden krävs att tomträttshavaren redovisat en plan för utbyggnad för verksamheten och att viss del av planerade arbeten har utförts vid varje avräkningstillfälle. Fram till att tomträten tillträds gäller arrendeavgiften enligt nuvarande arrendeavtal.

Överenskommelsen är beroende av att erforderliga tillstånd inhämtas där respektive part ansvarar för tillstånd för sina åtaganden.

2019-  
Nacka /

För Nacka kommun

-----  
-----

2019-  
Nacka /

För Stockholms Båtsnickeri AB

-----  
-----