

28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 221

Dnr KFKS 2017/727

## Vägval i fråga om arrende på fastigheten Skogsö 2:45, Skutvikens varv

### Beslut

Kommunstyrelsen konstaterar att den pågående förhandlingen med arrendatorn om fördelning av kostnader och ansvar för genomförande av utvecklingen av arrendeområdet på fastigheten Skogsö 2:45 inte har lett till någon överenskommelse.

Kommunstyrelsen beslutar att erbjuda arrendatorn att genom tillägg till nuvarande arrendeavtal förlänga arrendetiden till den 31 oktober 2036. I tillägget ska framgå att förlängningen inte medför något ansvar för ytterligare investeringar från kommunens sida inom eller i direkt anslutning till arrendeområdet.

Kommunstyrelsen uppdrar till trafik- och fastighetsdirektören att när tilläggsavtalet är tecknat undersöka möjligheten att återkomma med underlag för en ny överenskommelse med arrendatorn, som möjliggör investering för långsiktigt hållbar verksamhet inriktad på träbåtar.

### Ärende

Kommunen och arrendatorn Stockholms båtsnickeri AB har försökt nå en överenskommelse om villkor för en tomträttsupplåtelse av fastigheten Skogsö 2:45 för en utbyggnad av det på fastigheten belägna varvet. Ingen överenskommelse har emellertid kunnat träffas, främst på grund av frågan om hur investeringskostnader ska fördelas mellan parterna.

Mot bakgrund av detta beslutade kommunstyrelsen den 28 september 2015 att säga upp det arrendeavtal som sedan 2011 reglerar markupplåtelsen, för villkorsändring. Arrendatorn bestred uppsägningen och anförde bland annat att avtalet löper till och med 2036 på oförändrade villkor.

För att skapa mer tid för förhandling om en upplåtelse med tomträtt ändrades tiden för avflyttning från arrendet till den 30 juni 2017, men parterna har inte kommit överens om avgälds nivå. Kommunen har därför anmodat företaget att avflytta från arrendet senast till den 30 september 2017.

Kommunen har nu följande handlingsalternativ.

1. Förlänga arrendeavtalet till och med 2036.
2. Tidpunkten för när arrendeavtalet upphör flyttas fram, med risk för att uppsägningen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 augusti 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsen

förlorar sin verkan.

3. Inleda rättslig prövning om arrendatorn inte flyttar senast den 30 september 2017.

Utifrån det ursprungliga syftet med arrendeupplåtelsen och den relativt begränsade möjligheten till rationell verksamhet med normal marin inriktning, föreslås att arrendet förlängs till 2036 utan ytterligare kommunala investeringar.

## Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 21 augusti 2017

Investeringsbeslut

Värderingar av priser för båtplatser

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Christina Ståldal (NL) meddelade att Nackalistan inte deltar i beslutet.

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vår ingång i denna diskussion är att kommunen har ett avtal med aktuell näringsidkare och ingångna avtal skall hållas. Därtill är vi socialdemokrater väldigt positiva till denna typ av verksamhet som hör hemma i en kommun så nära skärgården som Nacka. Det kulturhistoriska värde som kommer av att denna typ av verksamhet är viktigt för vår kommun och för området Skutviken och Fisksätra.

Enligt det avtal som föreligger ska kommunen investera för att området ska bli ändamålsenligt. Tidigare kalkyl pekar på ca 22 mnkr i investering. Om kommunen gör denna investering kommer priset på markhyran att stiga till en för näringsidkaren orimlig nivå. Därför hamnar vi i ett läge där en ny förhandlingsrunda behövs för att komma fram till en överenskommelse som resulterar i investeringsnivå som är nödvändig men är på den nivån så att priset på markhyran inte blir ett hinder för näringsidkaren.

Vår grundinställning var att vi bör flytta fram datumet för avflyttning ett år för att under tiden kunna förhandla fram en lösning. Detta hade kunnat juridiskt leda till en de facto förlängning av avtalet till 2036, utan ändrade villkor. Därför valde vi efter mycket diskussioner och sonderingar att acceptera tjänstemannaförslaget med den explicit uttalade målsättningen att en förhandling snarast ska landa i en adekvat nivå av investering för kommunen och för näringsidkaren.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 augusti 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsen

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi ser gärna att Stockholms båtsnickeri finns kvar i Skutviken och kan utveckla småbåts- och varvsverksamhet där. Det var också syftet med de beslut som fattades om markarrende 2011 och inriktning och investeringar 2013. Verkligheten har dock förändrats sedan dess. Den kalkyl som man då utgick ifrån håller inte. Kostnaderna blir väsentligt högre, vilket antingen medför en högre tomträttsavgäld än verksamheten klarar av eller att kommunen tvingas subventionera denna privata verksamhet. Ingetdera är något som vi moderater vill eller eftersträvar. Vi ser dagens beslut som en möjlighet till omstart och att verksamheten kan få förutsättningar att växa och utvecklas i takt och omfattning utifrån sin egen bärkraft.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Det är olyckligt att det från början inte presenterades någon realistisk kalkyl och en tydlighet i vilka förutsättningar som skulle gälla. Jag anser att kommunen bär en stor del av ansvaret för den uppkomna situationen och nu måste ta fram ett bantat investeringsförslag som kan accepteras av alla parter. Miljöpartiet har aldrig varit mot den småskaliga varvsverksamheten i Skutviken men vi reserverade oss mot investeringsbeslutet som skulle möjliggöra en fyrdubbling av antal båtplatser i naturreservatet. När det gäller eventuella miljöskulder inom varvsområdet anser vi att det kan bli för betungande för småföretagare och båtklubbar att betala för sanering av gamla försyndelser. Därför har jag föreslagit att det [inrättas en miljösaneringsfond](#), inte för att frånta någon sitt ansvar utan för sådana situationer där ansvarsfrågan inte går att utreda. Andra investeringar än direkt miljösanering anser jag dock måste täckas via arrendet för att det inte ska uppstå ett gynnande av enskild.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande