



Datum: 2013-01-13
Handläggare: Hans Ivarsson
Ekonomi- och upphandlingsavdelningen
hans.ivarsson@varmdo.se

Ang hemställan om medgivande till om- och tillbyggnad av Kustbevakningens lokaler på Djurö samt beviljande av lån

Förslag till beslut

Värmdö Hamnar AB:s om- och tillbyggnad av Kustbevakningens lokaler på Djurö 8:6 för 6 500 000 kr godkänns.

För finansiering av förvärvet beviljas VHAB, inom ramen för koncernens internbank, ett lån om 6 500 000 kr.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Värmdö Hamnar AB föreslår om- och tillbyggnad av Kustbevakningens lokaler på Djurö 8:6 för 6,5 mnkr. Delvis handlar det om åtgärder beroende på eftersatt underhåll. Hyresavtal tecknas på 6 år. Satsningen förutsätter kommunfullmäktiges godkännande, vidare hemställer Värmdö Hamnar AB om finansiering genom lån från koncernens internbank.

Bakgrund

Kustbevakningen (KBV) förhyr sedan 2001 lokaler och kaj för sin verksamhet på Djurö, fastighetsägare är Värmdö Hamnar AB. KBV har sagt upp hyresavtalet för omförhandling och samtidigt har Värmdö Hamnar AB och KBV fört diskussioner om en ombyggnad. Förslag föreligger nu om åtgärder om 6,5 mnkr. Del av summan avser funktion, med utgångspunkt från kravspecifikation, en relativt betydande del beror emellertid på eftersatt underhåll.

Hyresavtal kommer att tecknas på 6 år med möjlighet till 6 års förlängning och därefter ytterligare 3 års förlängning.

Styrelsen i VHAB har beslutat om om- och tillbyggnad, under förutsättning av Värmdö kommunfullmäktiges godkännande. I ägardirektiven till bolaget anges att vissa frågor ska bli föremål för fullmäktiges ställningstagande, t ex ingående av avtal och överenskommelser som medför väsentlig förändring av balansräkningen, varmed förstås 7 procent av bolagets



balansomslutning. Beloppet 6,5 mnkr överstiger denna nivå. Styrelsens uppfattning är att projektet säkerställer att KBV blir kvar inom Värmdö kommun och som hyresgäst till VHAB, vilket är angeläget. Dock leder ombyggnaden till ca 0,55 mnkr/år i höjda kostnader, något som, enligt VHAB:s bedömning, inte kan tas ut som utökad hyra. Emellertid är hyresnivån i dag synnerligen hög, på kontorsytor 2400 kr/kvm och på förråd och övriga ytor 1200 kr/kvm. Den ger, enligt uppgift, kostnadstäckning med god marginal och även med hänsyn taget till aviserad investering om 6,5 mnkr kommer VHAB:s kostnader att täckas fullt ut. Det kommer således inte att uppstå någon hyressubvention.

Med utgångspunkt från att ett långsiktigt hyreskontrakt kan tecknas och att VHAB:s sammanlagda kostnader för objektet täcks fullt ut anser förvaltningen att aviserad ombyggnation kan anses motiverad.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Hans Ivarsson
Ekonomichef

2013-12-16

Kommunfullmäktige Värmdö

Hemställan om medgivande till om- och tillbyggnad av Kustbevakningens (KBV) lokaler på Djurö 8:6 samt beviljande av lån motsvarande kostnaden.

Styrelsen för Värmdö Hamnar AB beslutade vid sitt möte den 2013-12-06 att bygga om och till Kustbevakningens lokaler på Djurö under förutsättning av Värmdö kommunfullmäktiges medgivande. Styrelsen beslutade även att ansöka om lån för finansiering av projektet med upp till 6,5 MSEK.

De aktuella lokalerna är inte anpassade till Kustbevakningens nuvarande och nyligen utökade verksamhet med en personalstyrka om ca 50 personer. Lokalerna har dessutom ett eftersatt underhåll.

-Projektet är ett medvetet risktagande för VHAB då KBV ej kan teckna långsiktiga hyresavtal men bedöms som en nödvändighet för att behålla KBV som hyresgäst på Djurö.

-KBV kommer även att i egen regi parallellt med ombyggnaden göra stora investeringar på station Djurö, i storleksordningen 1 MSEK.

-Hyresavtal kommer att tecknas på 6 år med 6 års förlängning och därefter med 3 år och en uppsägningstid på 2 år.

-Ombyggnaden kommer att kosta bolaget ca 6,5 MSEK motsvarande ca 0,55 milj/år i höjda kostnader vilka ej kan uttagas som utökad hyra utan belastar VHABs resultat.

Det är styrelsens uppfattning att projektet säkerställer att KBV blir kvar inom Värmdö Kommun och som hyresgäst till VHAB, något som styrelsen bedömer som mycket viktigt. Fastigheten är unik och lämplig för nuvarande verksamhet och kan på sikt utvecklas till ett räddningscentrum. Genom beslutet anser styrelsen att bolaget tar ett lokalt samhällsekonomiskt ansvar.

Enligt både kommunallagen och av kommunen beslutade ägardirektiv skall kommunfullmäktige ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan beslut fattas av bolaget. VHAB har villkorat sitt beslut av fullmäktiges godkännande för att inte föregripa fullmäktiges ställningstagande.

Värmdö Hamnar AB hemställer om kommunfullmäktiges beslut

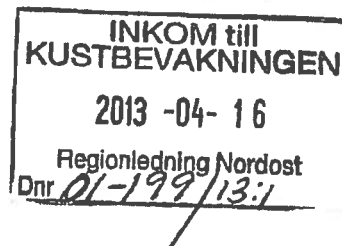
att godkänna att Värmdö Hamnar AB får bygga om och till Kustbevakningens lokaler på Djurö 8:6 för upp till 6.5 MSEK

att bevilja Värmdö Hamnar AB ett lån på kostnaden, upp till 6 500 000 kronor.

Michael Larkner
Verkställande direktör

Bilagor:

1. Avsiktsförklaring 130411
2. Underlag för dialog med intention att ingå avsiktsförklaring gällande ombyggnad av station Djurö. Kustbevakningen Dnr 01-440/12
3. Förlängning hyreskontrakt t o m 2014-06-30



AVSIKTSFÖRKLARING

Parter:

Värmdö Hamnar AB, 556649-8068, 134 81 Gustavsberg (nedan "VHAB"); och Kustbevakningen, 202100-3997, Box 536, 371 23 Karlskrona, (nedan kallad KBV").

Bakgrund

1. KBV bedriver sedan 2001 verksamhet i station Djurö, på VHAB:s fastighet Djurö 8:6 och förhyr såväl lokaler som kaj för detta ändamål. Sedan en tid har parterna fört diskussioner om en ombyggnad av station Djurö, bl a för att anpassa lokalerna för KBV:s verksamhet.
2. Parterna har beslutat att teckna denna avsiktsförklaring där avsikten är att Parterna gemensamt ska arbeta fram underlag för ett hyresavtal. Under giltighetstiden för denna avsiktsförklaring är Parterna överens om att samarbeta enligt nedanstående intentioner.

Innehåll

3. Parterna är överens om att ombyggnaden ska genomföras utifrån kända förutsättningar som också bildar ram för kommande hyresförhandlingar. Dessa förutsättningar inkluderar:
 - KBV kravspecifikation,
 - Framtagna skisser,
 - Framtagna kostnadskalkyler för ombyggnad
 - Indikativa hyreskalkyler.
4. VHAB startar med stöd av detta avtal projektering av ombyggnaden av station Djurö vilket bl a omfattar upphandling av arkitekter, ansökan om bygglov m fl erforderliga tillstånd samt upphandling av ombyggnadsarbeten. KBV medverkar vid regelbundna avstämningar för att säkra att Projektet får den inriktning som Parterna önskar.
5. Så snart den totala kostnadsbilden för ombyggnaden föreligger vidtar hyresförhandlingar, varefter hyresavtal träffas. Hyressättningen kommer att grundas på bl a beräknad total produktionskostnad, drift- och underhållskostnader och förvaltningskostnader samt hyrestidens längd. Till detta kommer kostnader för förhyrning av övriga ytor (kaj, utomhusytor etc) samt ev. tillägg för specificerad service som t ex städning och vaktmästare.

Inriktningen är att KBV:s totala hyreskostnad inte ska öka jämfört med idag. Utökad förhyrning, t ex nytt kallförråd på den plats där tältet stod och tre vilrum i gamla Teliahuset, ligger dock utanför denna jämförelse. I avvaktan på att nytt hyresavtal kan tecknas mellan Parterna, ska nuvarande hyresavtals giltighet förlängas till och med 2013-12-31.

Giltighet

6. Denna avsiktsförklaring gäller fram till dess att ett nytt hyresavtal har träffats mellan parterna.
7. Vardera Parten har rätt att dessförinnan avbryta samarbetet med minst en månads varsel.
8. Om VHAB bedömer att det framkommer fakta som kraftigt fördyrar projektet eller bedömer att erforderliga myndighetstillstånd inte kommer att erhållas, ska VHAB omedelbart kontakta KBV för en gemensam bedömning av ombyggnadens framtid.
9. Om samarbetet avbryts innan hyresavtal träffats ska vardera Parten stå för sina egna kostnader. Externa projekteringskostnader som avses under punkt 4 ska bäras till hälften av KBV, dock högst 170 000 kronor.
10. Följande dokument ingår som bilaga till detta avtal:
 - Underlag för dialog med intention att ingå avsiktsförklaring gällande ombyggnad av station Djurö. Bilaga 1.
 - Förlängning hyresavtal t o m 2013-12-31. Bilaga 2.


Tvist

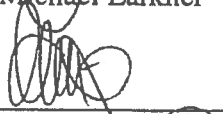
11. Tvist i anledning av denna avsiktsförklaring ska i första hand lösas i samförstånd mellan Parterna. I andra hand ska den hänskjutas till medling genom skriftlig begäran från endera Part. Parterna skall gemensamt utse medlare. I det fall Parterna inom en månad inte har kunnat enas om formerna för medling (inklusive den person som skall utses till medlare), eller om utsedd medlare inte kan lösa oenigheten eller tvisten mellan Parterna, ska - efter skriftlig förklaring från endera parten att medlingsförsöket misslyckats sådan tvist slutligt avgöras av allmän domstol.

Denna avsiktsförklaring har upprättats i två originalexemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gustavsberg den 2013-04-11

Värmdö Hamnar AB



Michael Larkner


Anders Bergman

Kustbevakningen
Hammarby Sjöstad 2013 0418



Kenneth Neijnes



KUSTBEVAKNINGEN

2013 -02- 2 6

1 (2)

Dnr

Värmdö Hamnar

Organisatorisk enhet
Ks. Djurö

Handläggare
Ulrik Nielsen

Datum
2013-02-22

Dnr
01-440/12

Underlag för dialog med intention att ingå avsiktsförklaring gällande ombyggnad av station Djurö.

Kustbevakningen är intresserad att teckna en avsiktsförklaring vad gäller ombyggnation av kuststationen på Djurö. Myndigheten har möjlighet att teckna avtal på maximalt 6 år enligt gällande regelverk. Tyvärr har vi inga möjligheter att bekosta halva projekteringskostnaden enligt ert förslag utan föreslår att kostnaden om ca 140 tkr läggs till i underlaget för kommande hyra. Vi föreslår att avsiktsförklaringen kompletteras med en klausul att myndigheten bekostar dessa 140 tkr i händelse av avtalsbrott.

En förutsättning för projektet är att Kustbevakningens totala hyreskostnad inte ökar bortsett från gängse indexuppräkning. En annan viktig förutsättning är att hela projektet skall ske i dialog och vara fullt transparent från båda parter.

Nedan följer våra önskemål gällande renovering och hyresgästanpassningar för att kunna komma vidare i processen.

Byggnad A (den byggnad Kustbevakningen disponerar till fullo idag):

- Hyresvärden genomför de åtgärder inom ramen för underhåll och förbättringar som framkommit i tidigare samtal, t ex byta fönster/dörrar, komplettera isolering i taken, förbättra ventilationen, portar till varmgarage, belysningsarmaturer i varmgarage samt uppvärmning/ventilation i varmgaraget.
- Hyresvärden, i dialog med Kustbevakningen, tar fram en detaljritning med utgångspunkt i den grovskiss som gemensamt tagits fram. Särskild vikt skall läggas vid flöden av personal på stationen, ljudisollering samt att det mynnar ut i en tilltalande miljö med marin prägel. Byggnaden skall anpassas för 50 personer, varav 30-35 män och 10-15 kvinnor. Hela personalen vistas i princip aldrig samtidigt i byggnaden, vilket betyder att anpassningen till största delen handlar om omklädningsrum, duschar och toaletter.

Hamnplan, bilgarage, kajer samt övrig infrastruktur:

- I enlighet med vår tidigare dialog är vår önskan är att hyresvärden projekterar och finansierar nybyggnad av kallförråd (ca 300 kvm) på den plats där tältet stod.
- Hyresvärden ombesörjer reparation/ komplettering av staket och grindar för att avgränsa området runt kuststationen samt brygganläggningen.

- Bilgaraget bör ses över gällande uppvärmning, ventilation samt allmän uppfräschning. Portarnas funktionalitet bör vedimeras och åtgärdas.
- Nytt skärmtak över den befintliga spolplattan (uppskattningsvis 40 kvm).
- Hyresvärden övertar bensininstallationen liksom den ordning som gäller för kajkranen och dieselanläggningen. Komplettering av anläggningarna krävs gällande nytt räkneverk och kortautomat.
- Suganläggningen avseende grå/svartvatten samt oljehaltigt slagvatten renoveras och anpassas för att möta nuvarande krav.
- Kustbevakningen ordnar med inpasseringssystem samt eventuellt kameraövervaknings system

Hus B (gamla Telia huset):

- Kustbevakningen är villig att lämna ytor till förmån för att hyresvärden ska kunna anpassa lokalerna till Storstockholms Brandförsvär och andra hyresgäster.
- Kustbevakningen behöver ytor motsvarande Vattenfalls gamla verkstad, vilken skulle göras i ordning med ny port, ramp, inrett dykförråd enligt tidigare förslag. Lokalen måste även ses över gällande belysning, målning och ventilation.
- Kustbevakningen har även behov av tre stycken nyrenoverade vilrum om vardera ca 7 kvm med tillgång till toalett.



Ulrik Nielsen
Chef Ks Djurö

Förlängning av hyresavtal

Fastighetsägare Värmdö Hamnar AB
Skogsbovägen 9-11, 134 81 Gustavsberg
Organisationsnummer: 556649-8068

Hyresgäst Kustbevakningen
Box 536
371 23 Karlskrona
organisationsnummer: 202100-3997

Hyresobjekt Del av fastigheten Djurö 8:6

Kustbevakningen förhyr sedan 2001-01-01 del av fastigheten Djurö 8:6 av Värmdö Hamnar AB enl avtal nr AB02930010003. Detta avtal är uppsagt av hyresgästen för omförhandling. Avtalet löper ut den 2013-06-30.

Parterna har tecknat avsiktsförklaring ang ombyggnad av de förhyrda lokalerna och så snart projektets omfattning är klarlagt vidtar förhandlingar om nytt avtal.

I syfte att skapa erforderlig tid för förhandling om ny hyra är parterna överens om att förlänga befintligt hyresavtal utan ytterligare ändringar i ytterligare sex (6) månader, t o m den 2013-12-31.

Då projekteringsarbetet för ombyggnad har dragit ut på tiden är parterna överens om att förlänga befintligt hyresavtal i ytterligare sex (6) månader, t o m den 2014-06-30.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka fastighetsägaren och hyresgästen erhållit var sitt.

Gustavsberg 2013-12-11
Fastighetsägarens underskrift:

Karlskrona 2013-
Hyresgästen underskrift:

.....
Michael Larkner

.....
Kenneth Neijnes