



Handläggare: Björn Köhlmark
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 263 48
bjorn.kohlmark@gfk.stockholm.se

2001-04-09

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Upplåtelse med tomträtt av viss mark inom Mälarvarvsområdet på Långholmen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna överenskommelse om tomträttsupplåtelse till Mälarvarvet Uthyrnings AB.
2. Beslut i detta ärende bör omedelbart justeras.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Överenskommelse har upprättats mellan staden och Mälarvarvet Uthyrnings AB om framtida upplåtelse med tomträtt av viss mark inom Mälarvarvsområdet. Bolaget ägs av Mälarvarvet Stålbyggnad AB och Hammarby Marinservice AB. Överenskommelsen är villkorad av att en fastighet bildas senast 2002-04-01. Upplåtelsen innefattar förutom befintliga byggnader innehållande maskin- och plåtverkstad samt förråd även befintligt slipområde. Tillåten användning enligt förslaget till tomträttsavtal är verkstad, industri och varv innebärande verkstad för reparation och service av båtmotorer samt nuvarande mekaniska verkstad. Vidare förbinder sig bolaget att bedriva varvsverksamhet vid sliparna. Bolaget skall utföra upprustning av bebyggelse, slipar och andra anläggningar inom fastigheten till ett fullgott skick.

Från och med 2001-04-01 och fram till dess tomträtsupplåtelse sker skall bolaget disponera den föreslagna fastigheten med nyttjanderätt. Nyttjanderättsavgiften är liksom kommande tomträtsavgäld 680.000 kronor per år.

Gatu- och fastighetskontoret anser att uppgörelsen är godtagbar för staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I tjänsteutlåtande 2000-10-17 har gatu- och fastighetskontoret redovisat förslag till användning av Mälarvarvsområdet på Långholmen. Kontoret föreslog att området bland annat används för mekanisk verkstad och verkstad för reparation och service av båtmotorer. Upplåtelse med tomträtt föreslogs till ett bolag bildat av Mälarvavet Stålbyggnad AB, som de senaste åren hyrt lokaler i maskin- och plåtverkstaden inom området, och Fremå Fastighets AB, som tidigare arrenderade mark i Norra Hammarbyhamnen. Denna mark har försålts till White arkitekter AB. Den föreslagna upplåtelsen inom Mälarvarvsområdet utgjorde en del av evakueringen av Fremå Fastighets AB från arrendeområdet.

Kontoret föreslog vidare i utlåtandet att slipverksamheten inom Mälarvarvsområdet skulle återupptas genom det ovan nämnda nybildade bolaget.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-10-31 att i huvudsak godkänna kontorets förslag till användning av nu aktuellt område. Därutöver anförde nämnden bland annat att

- sliparna är viktiga för sjöfarten i Stockholm och att verksamhet skall bedrivas vid dessa
- det är av stor vikt att permanent verksamhet inryms i den omedelbart väster om den centrala maskin- och plåtverkstaden belägna byggnaden, vilken i utlåtandet benämndes byggnad B.

Överenskommelse om tomträtsupplåtelse

Överenskommelse om framtida tomträtsupplåtelse av blivande fastighet inom Mälarvarvsområdet har upprättats mellan staden och Mälarvarvet Uthyrnings AB. Till överenskommelsen är bilagt ett förslag till tomträtsavtal. Överenskommelsen bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.

Mälarvarvet Uthyrnings AB ägs av Mälarvarvet Stålbyggnad AB och Hammarby Marinservice AB. Det senare bolaget, som ingår som ägare i st f Fremå Fastighets AB, har tidigare varit hyresgäst hos Fremå Fastighets AB i Norra Hammarbyhamnen. Evakueringen av detta bolag har i sin tur skett genom att bolaget förvärvat tomträten till fastigheten Tillverkaren 1 i Älvsjö.

Överenskommelsen innehåller i huvudsak följande bestämmelser.

- Staden förbinder sig att på sin bekostnad tillse att en fastighet bildas i huvudsak överensstämmande med det markområde som markerats på ovanstående kartbild.
- Avtal om upplåtelse av tomträtt skall träffas mellan parterna när fastigheten bildats.
- Överlåtelse till bolaget av befintlig bebyggelse, slipar och andra anläggningar inom fastigheten i samband med tomträtsupplåtelsen sker vederlagsfritt.
- I avvaktan på fastighetsbildningen och tomträtsupplåtelsen skall bolaget från och med 2001-04-01 med nyttjanderätt disponera den blivande fastigheten med tillbehör som om man vore tomträttshavare.
- Nyttjanderättsavgiften skall liksom tomträtsavgälden vara 680.000 kronor per år under perioden från och med 2001-04-01 till och med den första avgäldsperiodens slut. Viss omfördelning av avgift och avgäld sker under perioden.
- Inom Mälarvarvsområdet avses ytterligare fastigheter komma att bildas. Gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva inrättas. Bolaget förbinder sig att medverka till genomförande av förrättning enligt anläggningslagen för att sådana anläggningar skall komma till stånd.
- Bolaget skall utföra erforderlig upprustning av bebyggelsen, sliparna och andra anläggningar inom fastigheten. Upprustning av bebyggelsen skall ske i samråd med Stockholms stadsmuseum.

- Överenskommelsen är villkorad av att fastighetsbildning sker senast 2002-04-01.

Förfaller överenskommelsen skall staden återbetala erhållna nyttjanderättsavgifter samt ersätta bolaget för de kostnader man lagt ned i fastigheten och som skulle belastat staden om den aktuella överenskommelsen inte träffats. Från kostnaderna skall avräknas vad bolaget kan ha uppburet i avkastning från fastigheten.

Förslaget till tomträttsavtal innehåller förutom sedvanliga bestämmelser i huvudsak följande.

- Ändamålet med upplåtelsen är verkstad, industri och varv.
- Tomträttshavaren förbinder sig vid vite av 1.000.000 kronor att vid befintliga slipar bedriva varvsverksamhet med underhåll och reparation av båtar i den utsträckning miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet tillåter. Varvsverksamheten kan av bolaget uppdras åt annan.

Om förutsättningarna för varvsverksamheten förändras så, att verksamheten inte går att bedriva i erforderlig omfattning kan staden och tomträttshavaren träffa avtal om att varvsverksamheten skall förändras eller upphöra.

Kontorets förslag/synpunkter

Den föreslagna upplåtelsen av blivande fastighet inom Mälarvarvsområdet överensstämmer enligt gatu- och fastighetskontoret med gatu- och fastighetsnämndens beslut 2000-10-31. Förutom att tomträttsupplåtelse sker till Mälarvarvet Uthyrnings AB som kontoret föreslog inför beslutet kommer den s k byggnad B att ingå i den upplåtna fastigheten och omfattas av bestämmelserna i tomträttsavtalet avseende underhåll av byggnad. Vidare förbinder sig tomträttshavaren att bedriva varvsverksamhet vid sliparna vilka också kommer att ingå i tomträttsupplåtelsen.

Tomträttsavgälden är bestämd utgående från en användning av området för industriändamål. Hänsyn har därvid tagits till att underhållet av sliparna och tillhörande anläggningar är eftersatt och att betydande investeringar kan komma att bli nödvändiga om den önskade varvsverksamheten skall kunna bedrivas. Vidare råder viss osäkerhet om i vilken omfattning slipverksamheten kommer att bedrivas beroende på efterfrågan på aktuella tjänster och tillstånd från myndigheter. Slutligen har vid avgäldssättningen beaktats att del av fastigheten används som tillfart till den s k snickeribygnaden öster om fastigheten.

Senast utgående hyra för aktuell bebyggelse är 200.000 kronor per år.

Enligt gatu- och fastighetskontoret är uppgörelsen godtagbar för staden.

Den föreslagna tomträttsavgälden kommer 2001-04-23 att redovisas för gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Överenskommelsen har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Gatu- och fastighetskontoret kommer att kontakta hyresgästerna i återstående byggnader inom Mälarvarvsområdet för förhandlingar om tomt-rättsupplåtelse.

SLUT