



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2017 -05- 23	
Dnr	Rnr

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-05-08

Samhällsbyggnadskontoret

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden

1 (3)
KS 20170616

Farstanäs Camping

Dnr: KS 17/116

Sammanfattning av ärendet

Denna tjänsteskrivelse är en komplettering till tidigare upprättad tjänsteskrivelse daterad 2017-03-24 med avseende på finansieringen av ärendet.

Södertälje kommun har, 2010, fattat beslut om intentionsavtal och plankostnadsavtal med Drömstugan i Sverige AB. Ett arbete med att upprätta en ny detaljplan har pågått med bl.a. flera samråd med Länsstyrelsen.

Synpunkter från dessa samråd innebär att grunderna för intentionsavtalet inte är genomförbara (framförallt den privatisering som tomträtt skulle innebära) och samtal har förts mellan exploatören och kommunen.

Under arbetets gång med detaljplanen framkom att Järna kommunaldelsnämnd överlåtit byggnaderna på campingen till verksamhetsutövaren. En sådan överlåtelse är emellertid inte möjlig då byggnaderna är ett fast tillbehör till fastigheten. Ägandet av byggnaderna har därför hela tiden varit kommunens.

Med ovanstående som grund föreslår nu Samhällsbyggnadskontoret att

- Verksamhetsutövaren ersätts för de investeringar som genomförts på kommunens byggnader sedan 2007.
- Plankostnadsavtal samt intentionsavtal mellan Södertälje kommun och Drömstugan i Sverige AB avslutas.
- Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att färdigställa förslag till detaljplan.
- Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att omförhandla arrendeavtalet med verksamhetsutövaren och ersätta detta med ett hyresavtal.

Beslutsunderlag

Denna tjänsteskrivelse	dat 2017-05-08
Tidigare tjänsteskrivelse	dat 2017-03-24
Förslag till avtal för avslut	dat 2016-06-07
Förslag till avtal för byggnader	dat 2016-12-15
PM	dat 2017-04-20

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet innebär att verksamhetsutövaren ersätts med 7,6 mkr för genomförda investeringar i kommunens befintliga byggnader.

Ersättningen finansieras genom utnyttjande av tekniska nämndens investeringsbudget för 2017 med 7,6 mkr.

Ärendet innebär också att kommunen genomför och bekostar resterande arbete inom Samhällsbyggnadskontorets ordinarie driftbudget för att färdigställa förslag till ny detaljplan.

Förvaltningens förslag till tekniska nämnden

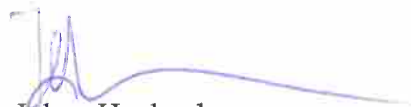
Tekniska nämnden tillstyrker kontorets förslag på avtal kring ersättning för gjorda investeringar i kommunens byggnader på Farstanäs camping samt avslut av intentionsavtalet med Drömslugan i Sverige AB samt att ersättningen finansieras genom nyttjande av tekniska nämndens investeringsbudget.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till avtal kring ersättning för gjorda investeringar i kommunens byggnader på Farstanäs camping samt uppdrar åt Samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.
3. Ersättningen finansieras genom utnyttjande av tekniska nämndens investeringsbudget för 2017 med 7,6 mkr.



Rickard Sundbom
Stadsdirektör



Johan Hagland
Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare: Magnus Bengtsson
Chef Projekt- och exploateringsenheten
Samhällsbyggnadskontoret/Projekt- och exploatering
Telefon (direkt): 08-523 061 43
E-post: magnus.bengtsson@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Handläggaren

Akten



Ärende 11

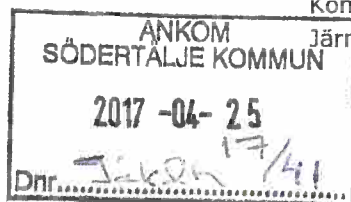
TJÄNSTESKRIVELSE

2017-03-24

Samhällsbyggnadskontoret

Kommunstyrelsen

Järna Kommunstyrelsen



Farstanäs Camping

Dnr:

Sammanfattning av ärendet

Södertälje kommun har, 2010, fattat beslut om intentionsavtal och plankostnadsavtal med Drömstugan i Sverige AB. Ett arbete med att upprätta en ny detaljplan har pågått med bl.a flera samråd med Länsstyrelsen.

Synpunkter från dessa samråd innebär att grunderna för intentionsavtalet inte är genomförbara (framförallt den privatisering som tomträtt skulle innebära) och samtal har förts mellan exploatören och kommunen.

Under arbetets gång med detaljplanen framkom att Järna kommunstyrelsen överlät byggnaderna på campingen till verksamhetsutövaren. En sådan överlåtelse är emellertid inte möjlig då byggnaderna är ett fast tillbehör till fastigheten. Ägandet av byggnaderna har därför hela tiden varit kommunens.

Med ovanstående som grund föreslår nu Samhällsbyggnadskontoret att

- Verksamhetsutövaren ersätts för de investeringar som genomförts på kommunens byggnader sedan 2007.
- Plankostnadsavtal samt intentionsavtal mellan Södertälje kommun och Drömstugan i Sverige AB avslutas.
- Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att färdigställa förslag till detaljplan.
- Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att omförhandla arrendeavtalet med verksamhetsutövaren och ersätta detta med ett hyresavtal.

Beslutsunderlag

Denna Tjänsteskrivelse	dat 2017-03-24
Förslag till avtal för avslut	dat 2016-06-07
Förslag till avtal för byggnader	dat 2016-12-15
PM	dat 2017-04-20

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendet innebär att verksamhetsutövaren ersätts med 7.6 miljoner för genomförda investeringar i kommunens befintliga byggnader.

Ärendet innebär också att kommunen genomför och bekostar resterande arbete för att färdigställa förslag till ny detaljplan.

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden och kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att

Järna kommunalnämnd tillstyrker kontorets förslag på avtal kring byggnader samt avslut av intentionsavtalet samt plankostnadsavtal med Drömstugan i Sverige AB samt uppdrar åt Samhällsbyggnadskontoret att färdigställa arbetet med påbörjad detaljplan för området.

Kommunstyrelsen tillstyrker kontorets förslag på avtal kring ersättning för gjorda investeringar i kommunens byggnader på Farstanäs camping samt avslut av intentionsavtalet med Drömstugan i Sverige AB

Kommunfullmäktige godkänner förslag till avtal kring ersättning för gjorda investeringar i kommunens byggnader på Farstanäs camping samt uppdrar åt Samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga handlingar.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare: Magnus Bengtsson
Chef Projekt- och exploateringsenheten
Samhällsbyggnadskontoret/Projekt- och exploatering
Telefon (direkt): 08-523 061 43
E-post: magnus.bengtsson@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Handläggaren

Akten



PM

Farstanäs camping

2017-04-20

Samhällsbyggnadskontoret

Magnus Bengtsson

Projekt- och exploatering

Farstanäs camping

Bakgrund

Farstanäs camping har varit i kommunens ägo under lång tid. Verksamheten har bedrivits, först i kommunal regi, men på senare år av det privata företag, **Farstanäs Havsbad och familjecamping AB**, som arrenderar marken av kommunen. Området ingår som en del av Farstanäs naturreservat.

Kommunens ambition var emellertid en utökad verksamhet och 2010-07-02 upprättades ett intentionsavtal med **Drömstugan i Sverige AB** med en projekttid om att detaljplanlägga området samt att upplåta området med tomträtt och sälja det till Drömstugan. Drömstugan skulle sedan bygga ett antal fritidshus och bilda en bostadsrättsförening där kommunen skulle äga en bostadsrätt. Genom denna konstruktion skulle kommunen kunna behålla erforderlig insyn och kontroll av området samt att investeringsmedel, genom Drömstugan, skulle tillskjutas för upprustning av området. Detaljplanen skulle bekostas av Drömstugan och med anledning av detta upprättades ett plankostnadsavtal.

Under arbetet med detaljplanen visade det sig att Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för naturreservatet, var starkt kritisk och påtalade att de inte tillåter sådan privatisering av naturreservatet, då den strider mot reservatets bestämmelser. Därigenom föll hela projekttiden som låg till grund för intentionsavtalet.

Under 2015 och 2016 har därför ett stort antal möten genomförts mellan kommunen och Drömstugan AB kring vilka alternativ som anses möjliga och hur ett fortsatt samarbete kring anläggningen skulle kunna se ut. Dessa möten har resulterat i ett förslag om ett förslag till en överenskommelse att avsluta intentionsavtalet samt att kommunen bekostar och genomför det resterande arbetet för att färdigställa den påbörjade detaljplanen med syfte att möjliggöra en utveckling. Arbetet är i sitt slutskede och kostnaden bedöms kunna rymmas inom budget för 2017. Diskussioner har också förts kring hur den fortsatta driften av anläggningen ska organiseras och förslag kommer arbetas in i budget samt verksamhetsplaner för 2018 och framåt, med förslag på sammanlagt 23 mkr under 2019-2020

Under arbetet med detaljplanen framkom att kommunen tidigare skänkt merparten av byggnaderna till verksamhetsutövaren 2007 under förutsättning att verksamhetsutövaren skulle förbättra standarden på byggnaderna. Överlåtelsen är otydligt dokumenterad, men förtydligades genom ett ändrat arrendeavtal senare under 2007. Överlåtelsen är emellertid ogiltig eftersom den strider mot Jordabalken (kap 2 §§1 och 7) och därför har byggnaderna alltid juridiskt sett

varit kommunens. Verksamhetsutövarens arbete med byggnaderna har höjt värdet och därför har flera möten hållits kring frågan om hur dessa investeringar ska ersättas, när arrendeavtalet sägs upp.

Kommunen har låtit genomföra en värdering av byggnadernas värde vid en eventuell uthyrning. Värderingen genomfördes av en oberoende värderingsman, Bo Rendahl vid företaget NAI Svefa, och värdet bedöms vara skillnaden mellan bedömt marknadsvärde för en obebyggd fastighet och fastigheten med byggnaderna som omfattas av förslag till avtal. Värdet bedöms då till 5,6 miljoner.

I förslaget till uppgörelse ingår dessutom reglering av de byggnader, som inte ingick när byggnaderna skänktes till verksamhetsutövaren, för servicebyggnaden samt den bostad som finns på området, och parterna har därför enats om ett förslag på totalt 7,6 milj.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår nu att det ingångna intentionsavtalet mellan Södertälje kommun och Drömsstugan i Sverige AB samt det gällande plankostnadsavtalet avslutas.

Vidare föreslår Samhällsbyggnadskontoret att verksamhetsutövaren Farstanäs Havsbad och Familjecamping AB ersätts med 7 600 000:- för gjorda investeringar i kommunens byggnader.

Den kommande utvecklingen av området sker genom Förvaltningens ordinarie verksamhet, där nuvarande arrendekontrakt omförhandlas till ett hyreskontrakt, samt att kommande utveckling för anläggningen hanteras genom ordinarie arbetet med budget för 2018 samt kommande verksamhetsplaner för respektive nämnd.

Genom dessa förslag anser Samhällsbyggnadskontoret att kommunen möjliggör att Farstanäs camping kan bidra till det utpekade uppdraget kring ökad turistsatsning för kommunen.

Bedömningar av konsekvenser med anledning av ärendet.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslagen inte påverkar verksamheten för anläggningen.

Vidare bedömer Samhällsbyggnadskontoret att investeringskostnaden i upprustningen av befintliga bygganden samt de kommande investeringarna i anläggningen möts och regleras genom kommande omförhandling av arrendeavtalet till hyresavtal där intäkten för detta hanteras via ordinarie driftsbudget.



Överenskommelse avseende avslut av intentionsavtal

Mellan å ena sidan **Södertälje Kommun** (org.nr 212000-0159), 151 89 Södertälje, nedan kallad "**Kommunen**", och å andra sidan **Drömstugan i Sverige AB i Visby** (org.nr 556772-6400), nedan kallad "**Exploatören**", träffas följande överenskommelse.

Bakgrund

Kommunen och Exploatören tecknade 2010-07-02 ett intentionsavtal angående utveckling av området vid Farsta Näs camping. Avtalet innebar i korthet att Exploatören har option att förhandla med Kommunen om exploateringsöverenskommelse om mark som skulle upplåtas med tomträtt gällande del av fastigheten Farsta 1:1. Enligt avtalet föreslogs området bebyggas med stugor på ca 8 000 kvm och tillhörande anläggningar om 1 000 kvm. Området skulle kopplas till ledning för kommunalt spillvatten och exploatören skulle bekosta sin andel av detta.

I samband med arbetet kring detaljplanen samt diskussioner kring naturreservatets skötselinstruktioner uppkom flera problem som bland annat innebar att marken inte kommer att vara möjlig att upplåta med tomträtt, varför utbyggnadsplanerna därmed bl.a. kraftigt har reducerats.

Kommunen och Exploatören har därför fört en diskussion om arbetets fortskridande och gemensamt valt att avsluta det gemensamma arbetet samt att Kommunen övertar och färdigställer påbörjad detaljplan. Kommunen övertar, av Exploatören, handlingar framtagna i detta arbete i enlighet med avtalet.

Överenskommelse

Kommunen och Exploatören är överens om att gemensamt intentionsavtal från 2010-07-02 samt plankostnadsavtal daterat 2012-11-28 avslutas och inte längre gäller.

Kommunen övertar samtliga handlingar som översänts och dessa kan och får användas utan några ersättningsanspråk från Exploatören eller annan.

Kommunen har för avsikt att bekosta och färdigställa arbetet med ny detaljplan.

Giltighet

Denna överenskommelse är beroende av underställande av erforderliga kommunala beslut.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ingen ersättning utgår mellan Kommunen och Exploatören.



Johan Hagland
Samhällsbyggnadsdirektör



Stig Werkelin
Drömstugan i Sverige AB i Visby



Överenskommelse avseende äganderätt befintliga byggnader Farstanäs camping.

Mellan å ena sidan Södertälje Kommun (org.nr 212000-0159), 151 89 Södertälje, nedan kallad "Kommunen", och å andra sidan Farstanäs Havsbad & Familjecamping AB (org.nr. 556420-8154), nedan kallad "Verksamhetsutövaren", träffas följande överenskommelse.

Bakgrund

Kommunen överlämnade ett antal byggnader till Verksamhetsutövaren (arrendeavtal från 2007-04-05) i syfte att dessa, efter upprustning, skulle ingå i verksamheten. Sådan överenskommelse strider dock mot 2 kap 1 och 7 §§ Jordabalken och är således ogiltig.

Kommunen och Verksamhetsutövaren har därför kommit överens om att frågan istället behöver regleras genom denna överenskommelse och omfattar byggnaderna som är inringade och markerade med röd färg på bilaga 1. Parterna är överens om att Verksamhetsutövaren har genomfört upprustningen samt att Kommunen beretts möjlighet att besiktiga byggnaderna

Inom området finns också andra byggnader som inte är markerade på bilaga 1, som uppförts av Verksamhetsutövaren och således är dennes egendom och därför inte omfattas av denna överenskommelse.

Överenskommelse

Byggnaderna som denna överenskommelse omfattar är inringade och markerade med röd färg på bilaga 1.

Parterna är eniga om att Kommunen ersätter Verksamhetsutövaren med en summa som ⁰⁴ motsvarar Verksamhetsutövarens investeringar för tiden från överlämnandet fram till 2017-05-01 med avdrag för en fiktiv hyreskostnad för samma byggnader.

Ersättningen, som grundar sig i kostnader för upprustning/värdering avräknat avskrivningskostnader samt tänkt hyreskostnad, ska uppgå till 7 600 000 SEK (Sju miljoner sexhundrausen SEK) och överlämnas till Verksamhetsutövaren senast 2017-05-15 ⁰⁴⁻⁰¹

Parterna är också överens om att Verksamhetsutövaren står risken för byggnaderna fram till 2017-05-15 ⁰⁴⁻⁰¹

Giltighet

Denna överenskommelse måste för sin giltighet underställas erforderliga kommunala beslut samt beslut i Verksamhetsutövarens styrelse.

Övrigt

Denna överenskommelse innebär att Verksamhetsutövaren inte äger rätt att framställa ytterligare krav mot kommunen av vad slag det än vara må, med anledning av äganderätten avseende någon av de byggnader som återfinns i bilaga 1. Verksamhetsutövaren åtar sig vidare att tillse att den tidigare ägaren till verksamheten (säljaren till Verksamhetsutövaren) ej framställer ytterligare krav mot kommunen med anledning av aktuella byggnader, genom att åta sig att hålla kommunen skadelös för det fall så ändå sker.

Vidare är parterna överens om att befintliga bostäder på området är tjänstebostäder och det åligger Verksamhetsutövaren att anordna, administrera uthyrning endast till personal för administration av verksamheten på platsen.



Johan Hagland
Samhällsbyggnadsdirektör



Stig Werkelin
Farstanäs Havsbad och Familjecamping AB

Södertälje kommuns byggnader enligt uppgörelse 2016-12-14

Nr	Byggnad
1	Servicehus nya, norra
2	Reception
3	Personalbostad
4	Servicehus gamla, södra
5	Garge
6	Servicehus, disk
7	Servicehus, kök
8	Affär/restaurang
9	Bostadshus, Lena
10	Personalbostad med veranda
11	Personalbostad vid sjön
12a	Valstuga med veranda
12b	Valstuga med veranda
12c	Valstuga med veranda

