

Från: Gudrun Hubendick

Skickat: den 15 september 2023 16:25

Till: johan.krogh@nacka.se; mikael.carlsson@nacka.se; hans.peters@nacka.se;
henrik.unosson@nacka.se; tomas.ottosson@nacka.se; monica.brohede-tellstrom@nacka.sse;
desha.svenneborg@nacka.se

Ämne: BRÅSDSKANDE tomträttsavtal Skutviken KF beslut måndag

Saltsjöbadens naturskyddsförening har just blivit varse att ett tomträttsavtal skall beslutas om på kommunfullmäktige på måndag den 18 september 2023. Vår bedömning tillsammans med våra jurister är att det är uppenbart att det strider mot föreskrifterna som endast medger att tomträtt kan ingås för mark med *befintlig* bebyggelse. På fastigheten finns ingen bebyggelse sedan mer än 10 år förutom några små fallfärdiga bodar.

Kommunstyrelsen tog nyligen ett beslut om ramar och förutsättningar för att *Inleda upphandling av markentreprenad vid Skutvikens båtvarv*. I tjänsteskrivelsen (Dnr: KFKS-2023-00742) står att Skutvikens båtvarv är nedgången och behöver renoveras och rustas upp men det finns inget båtvarv sedan länge på fastigheten som ingår i Skogsö naturreservat. I markentreprenaden ingår åtgärder som är förbjudna enligt reservatets föreskrifter som att *förändra området topografi eller ytförhållanden, spränga, muddra, borra, schakta eller utfylla*. Åtgärderna har aldrig prövats mot föreskrifterna. När dåvarande Naturreservatsnämnden 2012 beslutade att det inte behövs någon dispens för åtgärderna berodde det på att det i tjänsteskrivelsen och förslaget till beslut inte stod att det skulle schaktas, sprängas, fyllas ut etc. Saltsjöbadens naturskyddsförening gjorde för ett tag sedan en **lista på sådant som strider mot syfte, föreskrifter och lagar**, vänligen se nedan eller bifogat dokument.

Det är med stor sorg som Saltsjöbadens naturskyddsförening ser hur det planeras en marina för 200 båtar i Skogsö naturreservat i strid med reservatets syfte och föreskrifter. Samtidigt som varv och marinor har lagts ned för bostadsbyggande på andra håll i Saltsjöbaden. Skutviken är en viktig lekplats för fisk och vassen är viktig för både fiskar och fåglar. Forskare varnar för flytbryggors påverkan på ekosystemet. Saltsjöbadens naturskyddsförening har istället tillsammans med en landskapsarkitekt och i konsultation med närboende utarbetat, en **vision för Skutviken** som är förenlig med syfte och föreskrifter se bilaga och en illustration nedan. Vi har också inlett samarbete med **Rotary där vi föreslår ett Naturum** i Skutviken.

Hör gärna av er för frågor eller annat! Det går bra att ringa mellan klockan 07.30 – 22.30 alla dagar. Om jag är upptagen så vänligen lämna meddelande så återkommer jag. Sprid gärna till andra politikerkollegor som kan vara intresserade.

Vänliga hälsningar,

Gudrun Hubendick
Ordförande Saltsjöbadens naturskyddsförening
Mobil 070-2668473

Skutviken – planerad exploatering för marina med 200 båtar etc.

1. Beslut och planer i strid med naturreservatsföreskrifterna/kringgående av Miljöbalken

- i) Anlägga marina för 200 båtar
Naturreservatsföreskrifterna tillåter endast "tillbyggnad" för "varvsverksamhet" (sid 7, st 2), annan exploatering är förbjuden. Den förslagna exploateringen brister i båda kraven, det är varken en "tillbyggnad" eller avser en "varvsverksamhet".

Exploateringsförbudet gäller även s.k. "varvsanknuten verksamhet", vilket kommunen genomgående kallar den stora marinan. Att det 2014 kunde bli ett tillstånd från domstolarna för vattenverksamhet beror på att kommunens beslut om en dispensprövning mot naturreservatsföreskrifterna var felaktigt, bl.a. angavs det inte i tjänsteskrivelsen (NRN 2012/40-265) som utgjorde underlag till beslutet i Naturreservatsnämnden att det skulle schaktas, muddras, sprängas och fyllas ut varför nämnden beslöt att det inte behövdes dispens för de föreslagna åtgärderna (iordningställa väg, hamnplan, vatten och avlopp, marksanering samt återuppföra båthallarna) se sammanträdesprotokoll NRN 2012/40-265 samt nästa punkt nedan. Beslutet var ett kringgående av föreskrifterna, vilket både ledamöter i nämnden och en ledamot i Mark- och miljödomstolen senare konstaterat. Det bristfälliga beslutet har dock följt med i den formella hanteringen och utan prövning bl.a. legat till grund för domstolarnas beviljande av tillstånd för vattenverksamhet.

- ii) Utöka vattendjupet till 3 meter i marinan samt förankra den nya hamnplanen i berget ute i viken
Föreskrifterna förbjuder sprängning, muddring, borrhning och schaktning (sid 7, pkt A. 1)
- iii) Nya byggnader
Föreskrifterna förbjuder nya byggnader om detta motverkar syftet med reservatet (sid 7, pkt A. 4). Reservatets syfte är att bevara ett naturskönt område med stort kulturhistoriskt värde (sid 6, st 5). Snickeri har domstolarna förbjudet och de föreslagna plåthallarna med nästan 10 meter tillnock, har inget med naturreservatets syfte att göra. De kulturhistoriskt värdefulla båthallarna, med cirka 4,5 meter tillnock, är rivna, dessa skulle dock ha kunnat bevarats med rätt insatser enligt kommunens egen utredning från september 2008.
- iv) Upplåtande av tomträtt
Tomträtt ska inom naturreservatet kunna upplåtas för mark med befintlig bebyggelse. På den aktuella platsen har det inte funnits några byggnader sedan 2012 (mindre fallfärdiga skjul står för tillfället kvar, men dessa ingår inte i den planerade exploateringen).

2. Arrendeavtal i strid med lag och reservatsföreskrifter

- i) Otillåtna verksamheter (§3 i arrendeavtalet från den 17 juni 2011)
Enligt avtalet ska arrendatorn få "bedriva marina, varv, båtsnickeri och café" på platsen. I vart fall marina och café är förbjudet enligt reservatsföreskrifterna (även snickeriet har numera förbjudits av Mark- och miljööverdomstolen).
- ii) Arrendeavgift om 3.334 kronor/månad (§5)
Arrendeavgiften är inte marknadsmässig, detta är formellt konstaterat i en separat utredning. Arrendatorn omsatte i fjol strax över 1,1 miljoner kronor, med en nettovinst på 600.000 kronor.
- iii) Ansökningar och tillstånd för verksamheten (§10, pkt. 2)
*Enligt bestämmelsen i arrendeavtalet ska Arrendatorn "ensam bära ansvaret för att enligt lag och författningar erforderliga anmälningar och ansökningar görs och tillstånd utverkas för Arrendatorns verksamhet".
Kommunen har trots den uttryckliga avtalsbestämmelsen drivit tillståndsprocesserna både för vattenverksamheten och för upphävandet av strandskyddet – kostsamma processer som innebär ett olagligt gynnande av enskild. Enligt bestämmelsens utformning förefaller kommunen ha varit medveten om olagligheten i detta när arrendeavtalet tecknades, men det har man sedan vid genomförandet ignorerat.*
- iv) Anpassning av arrendestället (§10, pkt. 3)
*I arrendeavtalet åtar sig Nacka kommun följande:
"Kommunen ansvarar för att Arrendestället kan användas för det med upplåtelsen avsedda ändamålet och svarar för eventuella kostnader för att iordningställa Arrendestället i ändamålsenligt skick."
Åtagandet är storstilat, men utgör ett olagligt gynnande av enskild. Kommunen insåg detta någon gång 2014/15 och backade då från sitt åtagande (och förefaller därmed ha brutit arrendeavtalet på denna punkt). Den 28 augusti 2017 fattades beslut om "Vägval för Skutviken" och i juni 2019 togs ett utkast till "Principöverenskommelse" fram. Båda handlingarna avsåg att begränsa kommunens satsningar på platsen och indirekta investeringar i arrendatorns verksamhet.*

Enligt kommunens egna uppgifter saknas det dock för närvarande en budget för vad kommunens kostnader för att ordna tillfartsväg, tillstånd, etc. kommer att landa på, detta trots att varje krona som läggs ned här sannolikt fortsatt utgör ett otillbörligt gynnande av enskild.

- v) **Inhägnad (§10, pkt. 7)**
Arrendeavtalet föreskriver att "Arrendatorn äger rätt att hägna in arrendestället". Det är uppenbart att den som skrivit avtalet ignorerat naturreservatsföreskrifterna och kommunen har efter påpekande "ändrat sig" och har i domstolarna hävdade att det inte kan bli fråga om någon inhägnad. Avtal är emellertid bindande och det finns inte någon formell möjlighet att backa från avtalet om t.ex. arrendatorns försäkringsbolag kräver inhägnad (precis som det finns höginhägnad med taggtråd där arrendatorn idag bedriver sitt träbåtssnickeri i Fisksätra).
- vi) **Bekosta anpassning av tillfartsvägen (§10, pkt. 8)**
Det är oklart vad kommunen ska bekosta och varför. Här och på ett antal andra ställen i arrendeavtalet föreskrivs att åtagandet ska klargöras i en "avsiktsförklaring". Kommunen har bekräftat att detta underlag, den s.k. avsiktsförklaringen, aldrig har tagits fram. Det finns således inga detaljer kring kommunens åtagande och kostnaderna hänger i luften (och utgör till sin helhet enligt vår bedömning olagligt gynnande av enskild).
- vii) **Godkännande etc. (§19)**
Arrendeavtalets giltighet är villkorat av att en "separat avsiktsförklaring" undertecknas. Avsiktsförklaringen avsågs vara ett nyckeldokument med detaljer kring tomträttsupplåtelsen samt kommunens åtaganden. Avsiktsförklaringen har enligt kommunens egna uppgifter aldrig tagits fram och alltså är arrendeavtalet formellt sett inte bindande. Samtidigt agerar parterna som om avtalet vore på plats, trots att alltså mycket av de centrala delarna av villkoren är svävande. Detta är minst sagt otillfredsställande och sannolikt olagligt.

3. Avsaknad av helhetsgrepp

Politikern Thomas Johansson (S) konstaterade i kommunens beslut från den 8 juni 2017 att det för exploateringen i Skutviken saknas ett helhetsperspektiv. Han skrev i beslutet då "Det är här behovet av ett helhetsperspektiv kommer in. Det känns olustigt när myndighetsutskottet nu tar beslut utan att vi vet de exakta konsekvenserna för naturreservatet".

Följande viktiga punkter är exempel på där vi saknar tillräcklig utredning och där tillgänglig information faktiskt ofta talar emot en exploatering:

- i) *Parkeringssituationen* – underlagen pekar på att behovet är ca 60 parkeringsplatser och att det krävs maximalt utnyttjande i hamnområdet, längs skogsvägen samt i delar av båthallarna och uppe vid infartsbommen. Det saknas en plan för hur tillräcklig parkering ska kunna tillskapas inom arrendeområdet utan att det inkräktar på naturvärdena och utan att ta reservatet utanför arrendeområdet i anspråk.
- ii) *Fiskeriet* – kommunen har i domstolarna hänvisat till mätvärden från hamnen i Fisksätra och hävdade att det inte finns någon vass i Skutviken. Tvärtom vad kommunen sagt finns det ordentligt med vass i viken och den utredning som gjorts bekräftar att den grunda viken sannolikt är en viktig lekplats för skärgårdsfisken.

- iii) *Skogsvägen* – a) breddning behövs, men är otillåten; b) ”belysning är önskvärt”, men inkräktar på naturvärdena (se nästa punkt nedan) och c) lutningen är idag för brant, men en ändrad sträckning är otillåten (dock föreslagen, både av kommunen och av trafikutredarna från Sweco).
- iv) *Fladdermöss* – rödlistade fladdermöss finns i närliggande omgivningar och ljusföroreningar nattetid behöver uteslutas inom arrendeområdet (t.ex. strandlinjen och vägen ned till grusplanen anges som känsliga ur ett artskyddsperspektiv). Det är oklart hur detta ska ske och om det ens är möjligt – alla andra hamnar i närområdet är upplysta med konstant strålkastarbelysning, t.ex. Moranviken, Pålnäsviken och Fisksätra.
- v) *Vattenkvaliteten* – de planerade åtgärderna i vattnet är inte förenliga med vattendirektivet och aktuell EU lagstiftning beträffande ekologisk status.
- vi) *Flytbryggornas påverkan* – både Havsmiljöinstitutet och WWF har pekat på vikten av att skydda grunda skärgårdsvikar och samtidigt vet vi numera hur skadliga flytbryggor är för vattenlivet. Utredning saknas, både kring skadeverkningar och alternativ.
- vii) *Tillfartsväg genom etablerat bostadsområde* – det saknas utredning kring den ökade trafikbelastningen förbi förskolor och lekplatser. Generellt sett kan det aldrig vara lämpligt att leda tunga båttransporter och bilburna besökande genom ett etablerat villakvarter med smala vägar som inte är avsedda för tunga transporter.
- viii) *Kommunens syften med exploateringen* – vad är syftet egentligen? Kommunen har under projektets gång angett följande skäl för exploateringen:
 - a) ökat behov av båtplatser – det är dock enligt många en myt att det skulle saknas båtplatser i närområdet – Pålnäsviken, Fisksätra och Moranviken har enligt uppgift alla tillgängliga platser. Om det saknas båtplatser, varför lägger då kommunen ned Jaktvarvet och nu kanske också Sune Carlssons båtvarv?
 - b) värna kulturarvet – en stor och modern marina utgör inget kulturarv. Den gamla och kulturhistoriskt intressanta varvsanläggningen tilläts förfalla och revs.
 - c) skapa arbetsplatser – det blir inget båtsnickeri på platsen, domstolen har förbjudit detta och därmed kommer de få tillkommande arbetsplatserna att ytterligare reduceras.
- ix) *Översvämning* – Skutviken pekas ut i länsstyrelsens riskhanteringsplan, det är i vart fall för oss då oklart om det verkligen är lämpligt att bygga på platsen.
- x) *Tomträtt* – Vid ett arrende har kommunen kontroll över arrendestället och kan kasta ut en icke skötsam arrendator. Denna kontrollmöjlighet försvinner om marken upplåts med tomträtt. I framtiden kan vem som helst/högstbjudande köpa tomträtten och kommunen avhänder sig kontrollen över vem som bedriver verksamheten i reservatet och därmed minskar möjligheten för kommunen att utöva inflytande i denna del av reservatet.