

Kommunstyrelsen

Förlängning av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb och Nackamark Exploatering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår föreslagen ändring av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (ideell förening) och NackaMark Exploatering KB gällande fortsatt förhandling avseende direktanvisning för bostadsbyggnation och markförvärv alternativt markupplåtelse inom fastigheten Sicklaön 41:2.

Sammanfattning

Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb, SDTK, har behov av att utöka sina lokaler och ett planarbete för en ny tennishall vid Ektorpsvägen, inom del av fastigheten Sicklaön 41:2, pågår.

Granskning av detaljplanen skedde våren 2022. Marken som planläggs ägs av NackaMark Exploatering KB och en Avsiktsförklaring har tidigare upprättats mellan parterna.

Avsiktsförklaringen handlar om intentionerna inför fortsatt arbete för att dels få till stånd ändamålsenliga anläggningar för SDTK, dels att NackaMark ska erhålla direktanvisning för bostadsbyggnation inom Nacka Stad. Parterna kommer att behöva teckna fler juridiskt bindande avtal mellan sig för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelser alternativt upplåtelser av mark ska ske till marknadsvärde. Beslut om ändring av avsiktsförklaringen behöver fattas innan den löper ut den 31 december 2022.

Ett förslag till en med SDTK och NackaMark gemensam ändring av avsiktsförklaring har tagits fram. Ändringen utgörs av en ytterligare förlängning av avtalstid med ett år till och med 2023-12-31. I övrigt har inga förändringar skett i avsiktsförklaringen.

Ärendet

Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK) har under en längre period, på grund av ett stort underhållsbehov och en utökad verksamhet, varit i behov av att utveckla sin anläggning på fastigheten Sicklaön 207:8 vid Bävervägen och Långsjön. SDTK arrenderar sitt nuvarande markområde inom fastigheten Sicklaön 207:8 av kommunen. Det befintliga området är dels för litet för att kunna rymma samtliga tänkta funktioner, dels har området grundläggningssvårigheter som resulterar i att anläggningen fått sättningar. Någon annan kommunal mark som är lämplig för ändamålet har inte kunnat lokaliseras. SDTK har istället hittat ett läge direkt norr om Värmdöleden och väster om Ektorpsvägen, inom fastigheten

Sicklaön 41:2, som skulle kunna tillfredsställa klubbens behov.



Fastigheten Sicklaön 41:2 ägs av NackaMark Exploatering KB, ett samägt bolag av Skanska och HSB. Marken är idag att betrakta som råmark och den del av fastigheten som är av intresse för SDTK omfattas inte av närliggande Nyckelvikens naturreservat. SDTK har ett behov av cirka 12 000 kvm mark. I samband med att den framtida anläggningen blir klar ska SDTK frånträda sitt nuvarande arrende och därmed återlämna rådigheten över marken till kommunen.

NackaMark ser positivt på att till kommunen överlåta alternativt till SDTK upplåta den del av Sicklaön 41:2 som behövs för SDTKs verksamhet. Huvudalternativet som utreds för närvarande är en överlåtelse av del av Sicklaön 41:2 till kommunen och att kommunen i sin tur upplåter mark med tomträtt till SDTK för nya anläggningar. I utbyte ska NackaMark av kommunen erhålla en direktanvisning för bostadsbyggnation om cirka 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom Nacka Stad. Upplåtelseformen är inte bestämd i förslaget.

Markområde för kommande markanvisning i Nacka Stad och del av fastigheten Sicklaön 41:2 behöver detaljplaneras för bostads- respektive idrottsändamål. Planarbetet för tennishallen vid Ektorpsvägen, inom del av fastigheten Sicklaön 41:2, har pågått en längre tid pga förändringar i riktlinjer kring vilka idrottsverksamheter som ska ingå. Slutgiltig inriktning för ingående idrottsverksamheter har nu landat och ny granskning av detaljplanen skedde våren 2022. För SDTK är det av mycket stor vikt att planarbetet slutförs. Parterna kommer vidare att behöva teckna flera avtal för att reglera kostnad och ansvar mellan sig.

För att klargöra parternas intentioner togs ett förslag till avsiktsförklaring fram 2015 (diarienummer KFKS 2015/776-260). I avtalet framgår principerna för det fortsatta samarbetet fram till och med 31 december 2016. Tidpunkten har genom beslut av kommunstyrelsen den 2016-11-28, § 339, 2018-01-15, § 7 samt 2019-01-14, § 9 redan tidigare förlängts med ett år vid varje tillfälle samt genom delegationsbeslut av kommunstyrelsens ordförande 2019-12-17 samt 2020-06-25 förlängts med ett halvår i taget att gälla till och med 2020-12-31. Kommunstyrelsen beslutade även den 2021-12-21, § 370, att förlänga avtalet till 2022-12-31. I övrigt har inga förändringar av avsiktsförklaringen skett. I det fall avsiktsförklaringen upphör är ingen av parterna ersättningskyldiga. Avtalet kan också förlängas om parterna så önskar.

Beslut om ändring av avsiktsförklaringen, innebärandes att avtalstiden förlängs med ytterligare ett år till och med 2023-12-31, behöver fattas innan avsiktsförklaringen löper ut den 31 december 2022.

Ekonomiska konsekvenser

All överlåtelse alternativt upplåtelse av mark ska enligt avsiktsförklaringen ske till marknadsvärde. Det gäller mark för direktanvisning som arrende, tomträtt och överlåtelse. Marknadsvärden kommer att erhållas genom värdering i samtliga fall. Den mark som SDTK idag arrenderar av kommunen på Sicklaön 207:8 innebär en intäkt om cirka 300 kr årligen. Efter det att arrendet upphört kan marken istället markanvisas för bostadsbyggnation och nödvändig planläggning, vilket skulle innebära intäkter till kommunen.

Projektet Idrottshallar vid Ektorpsvägen planerar ta upp beslut om antagande av detaljplan och genomförandebeslut i kvartal 1 2023. I genomförandebeslutet tas beslut om utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt genomförandebudget.

Konsekvenser för barn

I samband med att SDTK kan anpassa och utöka sina ytor för sin verksamhet inom fastigheten Sicklaön 41:2 kan barn och ungdomar få ökade möjligheter till idrottsaktiviteter i kommunen.

Bilagor

1. Föreslagen ändring av avsiktsförklaring
2. Avsiktsförklaring
3. Förlängning av avsiktsförklaring tom 221231

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Hagelin
Projektledare
Exploateringsenheten

