

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Arrendeavtal för cykel- och alpinverksamhet med mera i Vinterstadion, Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ingår omförhandlade avtal om lägenhetsarrende med Saltsjöbadens cykelklubb och Saltsjöbadens slalomklubb på del av fastigheten Tattby 2:19 i Saltsjöbaden i enlighet med bilaga 4 och 5 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 11 januari 2023.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ges gruppchef inom fastighetsenheten i uppdrag att underteckna avtalen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.29 i kommunstyrelsens delegationsordning

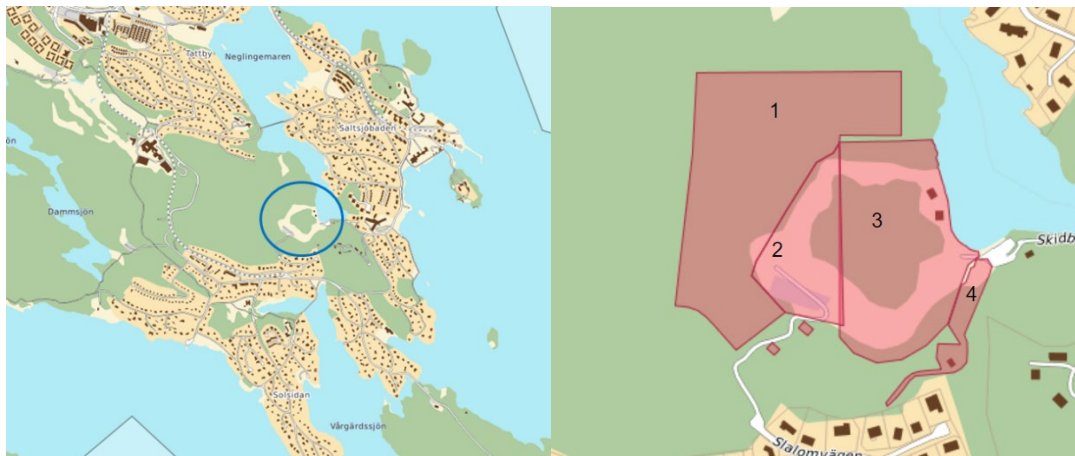
### **Sammanfattning**

Inom kommunens fastighet Tattby 2:19 i Saltsjöbaden (Vinterstadion) har kommunen upplåtit arrendeavtal till Saltsjöbadens cykelklubb och Saltsjöbadens slalomklubb, vilka vill utveckla Vinterstadion och önskar därför att arrendeavtalen ändras. Fastighetsenheten föreslår att cykelklubbens arrende ska omfatta ändamålen mountainbikeslingor och pumptrack medan slalomklubbens arrende föreslås omfatta alpinverksamhet och paddlingsverksamhet. Arrendetiden för båda avtalen föreslås vara tio år med två års förlängning och ett års uppsägningstid. Arrendeavgiften för slalomklubben föreslås vara 15 000 kronor per år, och för cykelklubben 11 000 kronor per år, med årlig indexjustering, vilket bedöms vara en skälig avgift för marken. Arrendatorerna ska följa föreskrifter och skötselplan för Tattby naturreservat.

## Ärendet

### Bakgrund

Sedan år 2018 arrenderar Nacka kommun ut del av fastigheteten Tattby 2:19 till Saltsjöbaden cykelklubb och Saltsjöbaden slalomklubb. Området ligger i Vinterstadion, Saltsjöbaden. Cykelklubben arrenderar cirka 51 700 kvadratmeter för mountainbikeverksamhet, se bilaga 1. Slalomklubben arrenderar cirka 14 000 kvadratmeter för slalomverksamhet och har också ett polistillstånd för alpinverksamhet på cirka 36 000 kvadratmeter, se bilaga 2 och 3. De nuvarande arrendeavtalen gäller i fem år vardera och förlängs med ett år i taget med sex månaders uppsägningstid. Cykelklubbens arrendeavgift är för närvarande 10 400 kronor per år och slalomklubbens arrendeavgift är för närvarande 5 000 kronor per år, båda med årlig indexjustering.



*Område 1, arrendeavtal för cykelverksamhet. Område 2, arrendeavtal för slalomverksamhet. Område 3, polistillstånd för alpinverksamhet. Område 4, uppsagt arrendeavtal för rodelverksamhet.*

Marken för de båda arrendeavtalen ligger i Tattby naturreservat. Området beskrivs i naturreservatets föreskrifter och tillhör skötselområde 9, vars mål är att underhålla och utveckla området för vintersport och annan sport såsom BMX, mountainbike och klättring. Del av området är planlagt som specialområde, fritidsområde, betecknat ”Ra” i stadsplan 212 och del av området är inte planlagt.

### Klubbarnas önskemål

Saltsjöbadens cykelklubb och Saltsjöbadens slalomklubb har en vision om att göra Vinterstadion mer attraktiv med aktiviteter året runt, såsom kanot/kajak, pumptrack, cykling och utförsåkning. Slalomklubben vill bland annat renovera omklädningsrumsbyggnaden och investera i snökanoner. De önskar även att ändamålet med arrendet också ska omfatta kanot/kajak och stand up paddleverksamhet för att kunna erbjuda aktiviteter till barn- och ungdomar även sommartid. Cykelklubben vill anlägga en pumptrack på toppen av slalombacken. Pumptracken ska anläggas på mark som nu ingår i slalomklubbens arrende och som idag används som parkering. Cykelklubben och

slalomklubben är överens om att området ska övergå till cykelklubbens arrende. Klubbarna önskar därför att arrendeställets utbredning justeras, att arrendenas omfattning utökas samt att arrendetiden förlängs till tio år.

### **Cykling i Tattby naturreservat**

Ett av syftena med att bilda naturreservat är för att tillgodose behov av områden för friluftslivet. Mountainbike har blivit ett stort fritidsintresse och kan ses som en del av friluftslivet. Tattby naturreservat är på totalt 142 hektar, varav 17 hektar består av vatten. Arrendet för cykelklubben är cirka 5,3 hektar.

Enligt naturreservatets föreskrifter är det inte förbjudet att cykla i naturreservatet men det är förbjudet att förstöra eller skada levande eller döda träd, buskar och annan växtlighet, samt störa djurlivet. Avsikten med ett arrende och anlagda banor för mountainbike är därmed att cyklingen ska ske i anlagda banor och inte i övriga delar av naturreservatet. Stor del av cyklingen i området sker dock utanför cykelklubbens verksamhet. Enskilda individer cyklar även utanför de anlagda banorna vilket har lett till att ett större område har tagits i anspråk för mountainbikecykling än vad arrendeavtalet tillåter.

Arrendet har lett till att det tillkommit skador på naturen, rötter, träd och mossor har skadats, både i cykelslingorna och utanför. Skadorna är koncentrerade till arrendeområdet. Saltsjöbadens naturskyddsförening har framfört synpunkter på att mountainbikecykling får utövas inom naturreservatet och noterat att cyklingen åsamkat skador på naturen, bland annat att mossor, rötter och fridlysta liljekonvaljer har förstörts och att djurlivet förändrats de senaste åren. Miljöenheten har fått en anmälan om brott mot naturreservatets föreskrifter som har avskrivits.

Den 9 december 2021 hade kommunen tillsyn på cykelklubbens arrendeställe. Cykelklubben hade anlagt en cykelslinga genom våtmark vilket strider mot bestämmelser i arrendeavtalet. Cykelklubben hade även anlagt svårare hopp som uppmanade till cykling utanför de anlagda slingorna. Cykelklubben ålades att återställa våtmarken och bygga om hoppen. Vid ny tillsyn den 7 oktober 2022 har cykelklubben tagit bort cykelslingan genom våtmarken och byggt om de svårare hoppen. Återställningen av våtmarken godkändes av kommunens naturreservatsförvaltare och återställning av hoppen godkändes av markingenjör vid fastighetsenheten.

### **Fastighetsenhetens bedömning**

Cykelklubben har framfört önskemål om att anlägga en pumptrack på toppen av slalombacken och önskar därmed överta del av slalomklubbens arrendeområde. Toppen av slalombacken bedöms vara en lämplig lokalisering då det inte är skogsområde och marken redan är ianspråktagen. Ett anläggande av pumptrack har också fått dispens från naturreservatets föreskrifter. Cykelklubben har återställt ytor i enlighet med fastighetsenhetens tillsynsanmärkingar och avser noggrant skylta vart cykling får ske



framöver. Fastighetsenheten kommer även fortsatt ha återkommande tillsyn på arrendeområdet för att säkerställa att arrendeaftalen följs. Efter samråd med naturreservatsförvaltare gör fastighetsenheten därmed bedömningen att allmänhetens intresse av att cykla mountainbike är större än den negativa påverkan mountainbikecykling får och har fått på naturen i området.

### **Förslag på nya arrendeaftal**

Arrendeaftal föreslås ingås med Saltsjöbadens cykelklubb avseende 53 200 kvm stort område. Arrendetid om tio år föreslås från och med den 1 april 2023. Arrendeaavgiften är 11 000 kronor per år med årlig indexjustering. Arrendatorn ska sätta upp en informationsskylt på toppen av slalombacken som informerar om att området är ett naturreservat och en karta över tillåtna cykelslingor. I samråd med kommunen och i enlighet med kommunens villkor får reklam sättas upp i direkt närhet av pumptracken.

Arrendeaftal föreslås ingås med Saltsjöbadens slalomklubb avseende ett 51 000 kvm stort område. Arrendetid om tio år föreslås från och med den 1 april 2023. Arrendeaavgiften är 15 000 kronor per år med årlig indexjustering.

Arrendeaavgifterna har bedömts utifrån nuvarande arrendeaavgifter och har även jämförts med arrendeaavgifter för andra liknande ändamål inom kommunen. Sammantaget bedöms arrendeaavgifterna för Saltsjöbaden slalomklubb och Saltsjöbadens cykelklubb vara marknadsmässiga.

För båda arrendeaftalen gäller att arrendatorerna har rätt att nyttja befintlig allmän väg fram till arrendestället. Arrendatorerna är skyldiga att alltid hålla arrendeställena i ett snyggt och städat skick och hålla tillsyn av arrendeställena. Större åtgärder som till exempel fällning av träd och nya anläggningar ska ske i samråd med reservatsförvaltare.

### **Parkering**

Det är parkeringsbrist såväl i Vinterstadion som i närområdet. Besökare från närområdet kommer troligtvis att cykla till arrendeområdet sommartid. Vintertid kan besökare vid träning och tävling parkera på toppen av slalombacken. Några parkeringsplatser som slalomklubben använder vid tävling och träning kommer dock att försvinna i och med anläggandet av pumptracken. Slalomklubben gör dock bedömningen att det inte påverkar deras tävlings- och träningsverksamhet. På Skidbacksvägen i nära anslutning till arrendeområdet finns totalt 38 parkeringsplatser. Det finns inget utrymme i närheten av arrendena som skulle kunna utnyttjas för ytterligare parkering men fastighetsenheten gör bedömningen att parkeringssituationen inte förvärras nämnvärt genom att några platser försvinner.



### **Saltsjöbadens rodelklubb**

Saltsjöbadens rodelklubb har tidigare haft ett arrendeavtal i Vinterstadion. Rodelklubben har inte längre någon verksamhet och arrendet har därför upphört (se ärende KFKS 2022/968). En rivning av rodelbanan har initierats och kommer att fullföljas under 2023. Cykelklubben har framfört önskemål om att i ett senare skede arrendera det område som rodelklubben idag arrenderar. En fortsatt utredning kring detta kommer att ske under våren 2023.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär att kommunen får en något högre markintäkt. De nya arrendeavgifterna föreslås vara 15 000 kronor och 11 000 kronor per år istället för nuvarande avgift som är cirka 5 000 kronor och 10 400 kronor per år. Avgifterna föreslås därefter justeras med årlig indexuppräknings.

### **Konsekvenser för barn**

De nya ändamålen förväntas locka fler barn och ungdomar till Vinterstadion. Pumptrack och paddlingsverksamhet ska locka yngre besökare sommartid. Ett längre avtal kan ge slalomklubben förutsättningar att anlägga snökanoner och därmed förlänga skidsäsongen, vilket ger slalomklubbens barn och ungdomar möjlighet till fler träningar och tävlingar. Längre avtal ger cykelklubben möjlighet att anlägga pumptrack. Arrendeavtalen bedöms leda till ökade förutsättningar för barn och ungdomar att röra på sig vilket leder till positiva hälsoeffekter.

### **Bilagor**

- 1 Avtal om lägenhetsarrende daterat den 29 juni 2018, cykel
2. Avtal om lägenhetsarrende daterat den 26 augusti 2018, alpin
3. Avtal om polistillstånd för alpinverksamhet
4. Förslag till avtal om lägenhetsarrende för Saltsjöbadens cykelklubb
5. Förslag till avtal om lägenhetsarrende för Saltsjöbadens slalomklubb

Therese Alvé  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Johanna Haräng  
Markingenjör  
Fastighetsenheten