

2024-05-13

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2019-00807

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, Ektorps

Avtal om markförvärv genom fastighetsreglering samt avtal om överlåtelse av del av fastighet, avsiktsförklaring samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Kommunfullmäktige ingår föreslagen avsiktsförklaring avseende option om markanvisning i Nacka kommun med Nacka mark Exploatering AB, enligt bilaga 1 till detta ärende.
2. Kommunfullmäktige förvärvar mark genom att ingå föreslaget avtal om fastighetsreglering med Sicklaön 41:2 Fastighets AB, för del av fastigheten Sicklaön 41:2, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunfullmäktige förvärvar mark genom att ingå föreslaget avtal om överlåtelse av del av fastighet med Trafikverket, enligt bilaga 3 till detta ärende.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen med –13,7 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024–2026. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 13,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Idrottshallar Ektorpsvägen, och innehåller beslut som behövs för att genomföra de markköp som är en konsekvens av den detaljplan som tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar godkännande av föreslagna avtal för överlåtelse av fastighet (markköp), överenskommelse om fastighetsreglering (markköp), avsiktsförklaring samt en begäran om budget för redan upparbetade kostnader, projektledning för framtagande av genomförandeavtal och kostnader för fullföljandet av markköpen. Parallellt med genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd.

Projektets syfte är att ge möjlighet för byggnation av idrottshall vid Ektorpsvägen. Området ansluter till befintligt naturreservat och vid genomförandet ska befintliga stigar delvis i och i anslutning till naturreservatet flyttats. Ambitionen har från början varit att Saltsjö-Duvnäs tennisklubb ska bygga en ny tennishall på platsen. För att kunna genomföra en byggnation har en detaljplan tagits fram som möjliggör detta.

Marken ägs till största del av Nacka mark Exploatering AB. Nacka kommun köper marken av Nacka mark Exploatering AB och i utbyte ingås en avsiktsförklaring mellan kommunen och Nacka mark Exploatering AB avseende markanvisning för cirka 200 bostäder.

Budget föreslås tilldelas för projekt Idrottshallar Ektorpsvägen 93102720 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2024–2026 med totalt –13,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 13,7 miljoner kronor i investeringsutgifter. Investeringsutgifterna avser dels redan upparbetade kostnader, inköp av mark, projektledning för framtagande av genomförandeavtal och kostnader för fullföljandet av markköpen.

För utgifter kopplade till genomförande av byggnation på platsen söks budget i samband med eventuellt beslut om upplåtelse av mark. Dessa utgifter består bl a av flytt av stigar i anslutning till naturreservatet samt projektledning och uppgår uppskattningsvis till cirka 4 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK) har under en längre period varit i behov av att utveckla sin anläggning på fastigheten Sicklaön 207:8 vid Bävervägen och Långsjön, på grund av ett stort underhållsbehov och en utökad verksamhet. SDTK arrenderar sitt nuvarande markområde inom fastigheten Sicklaön 207:8 från 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 kommunal mark som är lämplig för ändamålet har inte kunnat lokaliseras. SDTK hittade istället aktuell plats där marken ägs till största del av Nacka mark Exploatering AB, ett samägt bolag av Skanska och HSB. Trafikverket och kommunen äger resterande mark som ingår i projektet. Marken är idag att betrakta som råmark. Den mark som planlagts, ca 12 300 kvm mark, omfattas inte av närliggande Nyckelvikens naturreservat.

För att klargöra parternas intentioner togs ett förslag till avsiktsförklaring fram 2015 (diarienummer KFKS 2015/776-260). I avsiktsförklaringen framgår principerna för det fortsatta samarbetet. Avsiktsförklaringen innebär att kommunen får rätt att köpa marken som Nacka mark Exploatering AB äger och i utbyte ska Nacka mark Exploatering AB erbjudas en markanvisning om ca 200 bostäder i kommunen. Enligt avsiktsförklaringen ska SDTK erbjudas upplåtelse av den nya idrottsfastigheten. Avsiktsförklaringen har förlängts ett flertal tillfällen och är gällande till och med 31 december 2024.

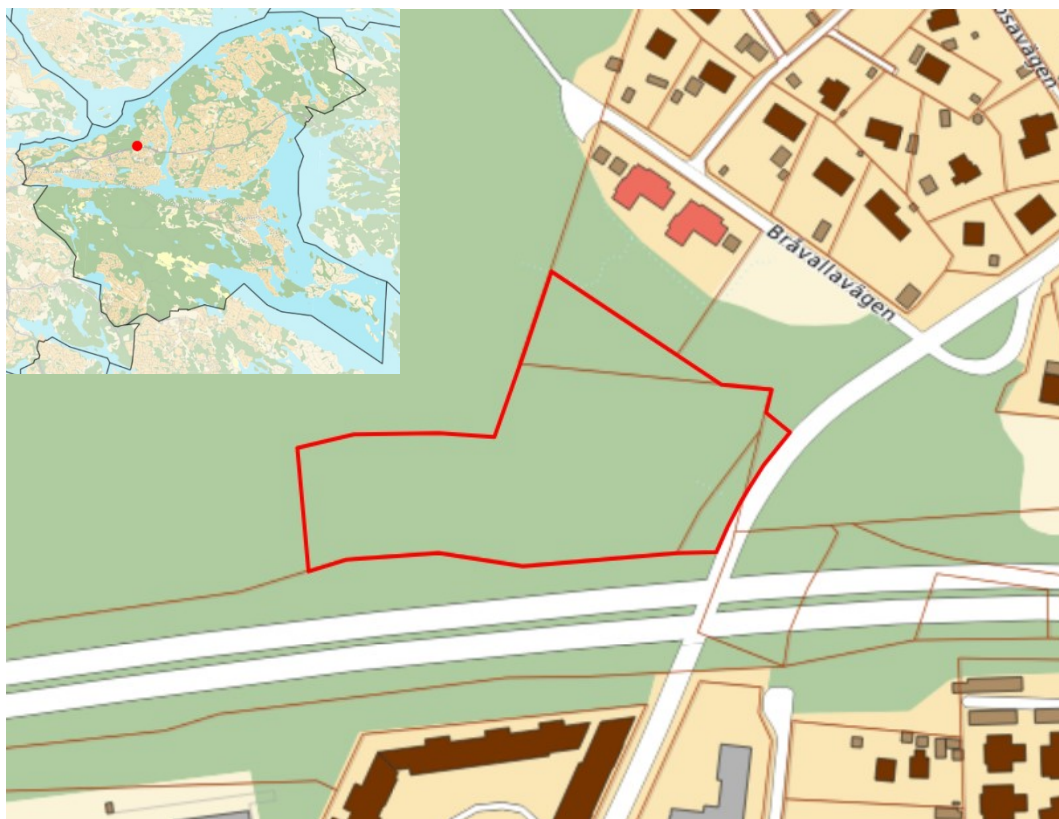


Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Markköp

Kommunen har ännu inte tecknat något genomförandeavtal eller tomträttsavtal med SDTK, det kan ske i ett senare skede och med stöd av kommande beslutsärende. I det fall någon tomträttsupplåtelse till SDTK inte görs ser kommunen ändå en stor fördel att fullfölja projektet och köpa marken av Nacka mark Exploatering AB och Trafikverket. I dagsläget är det brist på mark som är lämplig för idrottsändamål i kommunen och chansen att någon annan verksamhet har behov av området är stor.

Nacka kommun förvärvar mark enligt avtal om fastighetsreglering, bilaga 2, av Sicklaön 41:2 Fastighets AB, ett dotterbolag till Nacka mark Exploatering AB på marknadsmässiga villkor. Bägge parter har tagit fram en värdering för markområdet och utifrån dem har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram vilket innebär att kommunen köper marken av bolaget till ett värde av cirka 10 miljoner kronor.

Någon markanvisning till Nacka mark Exploatering AB enligt avsiktsförklaringen från 2015 har ej kommit till stånd och därmed har parterna kommit överens om en ny avsiktsförklaring avseende option om markanvisning, bilaga 1. Avsiktsförklaringen innebär att Nacka mark Exploatering AB avses erbjudas en markanvisning av kommunen för bostäder om cirka 20 000 kvm BTA, dock lägst 200 lägenheter i Nacka kommun. Erbjudandet om markanvisning är inte kopplat till genomförandet av fastighetsregleringen ovan. Avsiktsförklaringen är gällande i tre (4) år till och med 2028-06-30. Därefter upphör den att gälla om inte parterna skriftligen har kommit överens om något annat.

Trafikverket äger en mindre del av marken som behövs för att genomföra projektet. Kommun förvärvar mark enligt avtal om överlåtelse av del av fastighet, bilaga 3, av Trafikverket på marknadsmässiga villkor. För överenskommelsen har man utgått från värderingarna som kommunen och Nacka mark Exploatering AB tog fram. Kommunen köper marken för 470 000 kronor av Trafikverket.

Resterande mark inom projektet ägs av Nacka kommun.

Utbyggnad av allmän plats

För genomförandet av projektet behöver viss justering ske av allmän plats. I detta genomförandebeslut söks inte budget för dessa åtgärder som istället ingår i eventuellt kommande beslutsärende för markgenomförandeavtal med byggaktör.

Nedan redogörs för de åtgärder som kommer behöva ske på allmän plats i samband med genomförande av projektet.

De allmänna anläggningarna som behöver genomföras inom projekt Idrottshallar Ektorpsvägen är flytt av befintliga stigar. Dels är det en mindre sträcka av "gula spåret" i naturreservatet som behöver flyttas till nytt läge, dels är det en anslutningsstig till gula spåret som behöver flyttas. Det gula spåret är ett promenadstråk igenom naturreservatet, se bild 2 nedan. Naturreservatets gränser kommer inte påverkas. En del av det gula spåret går idag utanför naturreservatets gränser, se nedan bild 2, och det är där stigen behöver flyttas till nytt läge för att möjliggöra byggnation av ny idrottshall.

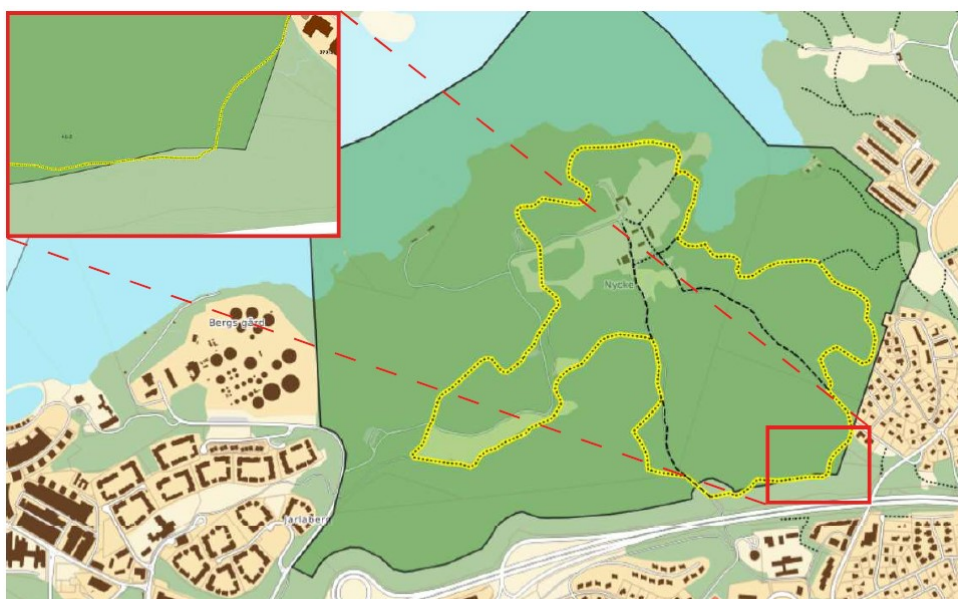


Bild 2: Översikt av Nyckelvikens naturreservat markerat i mörkgrönt. Gula spåret i gul färg. Röd ruta i sydöstra hörnet av kartan markerar aktuell plats där spåret går utanför reservatet. Rött urklipp visar aktuell plats.

På bild nedan ses gräns för naturreservatet, dagens dragning av gula spåret samt föreslagen ny dragning.

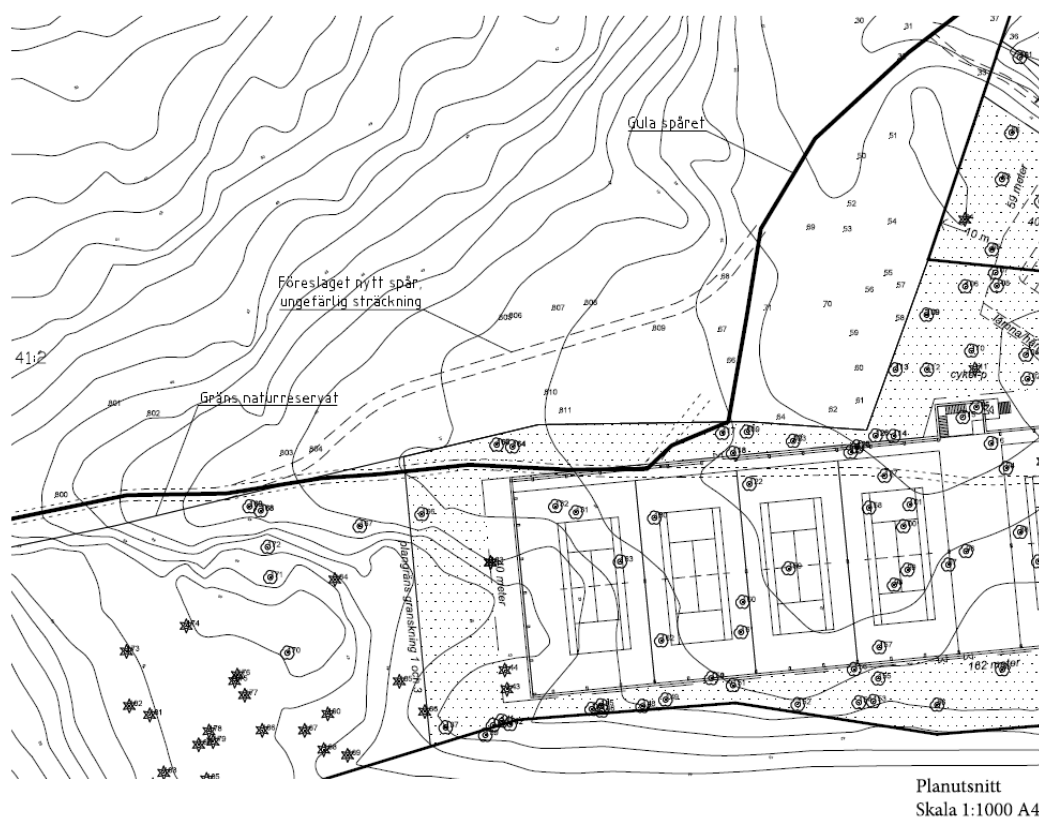


Bild 3: Föreslagen ny streckning av gula spåret

Anslutningsstigen till den gula stigen som behöver flyttas går idag igenom den mark som ska bebyggas för idrottsändamål.

Utbyggnad av de nya stigarna ska ske utifrån platsens förutsättningar och genom så lite åverkan som möjligt på skogen. Detta innebär bland annat att man bestämmer på plats vart den nya stigen ska förläggas samt att mindre maskiner ska användas vid byggnationen. Utbyggnaden kan endast ske under vissa delar av året på grund av häckningssäsong för fåglar. Häckningssäsongen pågår mellan den 1 mars och 31 augusti och då får ej någon avverkning av träd ske och utbyggnaden kan endast ske mellan september till och med februari.

Kvartersmarken

På kvartersmarken ska en idrottshall byggas. Innan någon byggnation kan starta ska fridlysta orkidéer flyttas, så kallade skogsknipperrot, till liknande biotoper. Orkidéerna blommar under tiden juli till och med augusti och under denna tid ska utmärkning och fröinsamling av orkidéerna ske. Flytten kan sedan genomföras från oktober till november. Efter flytten av orkidéerna ska de bevakas enligt anvisningar. Utbyggnaden av kvartersmarken har ännu ej tidsatts.

Avtal som återstår att tecknas är genomförandeavtal avseende byggnation av idrottshall. Utöver dessa avtal ska, om det är aktuellt, genomförandeavtal ingås med berörda ledningsägare i enlighet med gällande markavtal mellan kommunen och ledningsägarna.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela stadsbyggnadsprojektet utökad budget om -13,7 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -13,7 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser dels redan upparbetade kostnader för främst planarbete, dels utgifter för inköp av mark, fullgörandet av markköpen samt projektledningskostnader för framtagande av markgenomförandeavtal.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Idrottshallar Ektorpsväger	0,0	-6,4	-6,4	0,0	-13,7	-13,7	0,0	-20,1	-20,1

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt	Beslutsinstans	Datum		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Idrottshallar Ektorpsvägen																				
Projektbudget beviljad tom 2023	-6,4	-6,4	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	-6,4	-6,4	KS	2021-09-06
Utredningsbeslut		0,0	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut		0,0	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut		0,0	-13,5	-13,5		-0,2	-0,2		0,0			0,0			0,0	0,0	-13,7	-13,7	KF	2024-06-17
Total	0,0	-6,4	-6,4	0,0	-13,5	-13,5	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-20,1	-20,1		

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede	2019-12-10	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 230
Reviderat inriktningsbeslut	2021-08-09	Kommunstyrelsen § 279
Antagen detaljplan	Kvartal 2, 2024	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2024	Kommunfullmäktige
Byggstart	Ej tidsatt än	
Färdigställt	Ej tidsatt än	
Slutredovisning	Ej tidsatt än	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandebeslutet omfattar godkännande av föreslagna avtal för överlåtelse av fastighet (markköp), överenskommelse om fastighetsreglering (markköp), avsiktsförklaring samt en begäran om budget för redan upparbetade kostnader, fastighetsbildning och projektledning för framtagande av genomförandeavtal och fullföljandet av markköpen.

Tillkommande budget, idag uppskattat till cirka 4 miljoner kronor, kommer att behöva sökas i samband med att avtal avseende byggnation av idrottshall ska tecknas. Då behöver budget sökas för åtgärder i allmän plats samt eventuella kostnader kopplade till byggnation på kvartersmarken, se ovan.

Planarbetet för stadsbyggnadsprojektet har inför tillstyrkan av detaljplanen kostat cirka 7,6 miljoner kronor, en kostnad som kommunen får stå för. Totalt har man överskridit budgeten i planskedet med cirka 2,6 miljoner kronor. En stor del av kostnaderna uppstod efter att kommunen beslutade att projektet skulle pröva ytterligare en byggrätt för att möjliggöra ishallar och är förknippade med hänförliga utredningar och projektledning.

Kostnader för förvärv av mark uppgår till cirka 10,5 miljoner kronor.

Projektet genererar potentiellt intäkter framöver. Om kommunen upplåter idrottsfastigheten uppkommer intäkter i form av tomträttsavgäld eller annan intäkt beroende på upplåtelseform.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kan fastigheten ej bebyggas med ny idrottshall. Vid försenad investering skjuts tidplanen fram avseende byggnation av ny idrottshall, dock är inga avtal tecknade avseende detta än.

Alternativ till tilldelning av budget

Utan budget kan projektet inte genomföras som beskrivet i ärendet.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Idrottshallar Ektorpsvägen	150 130	150 130	0	0	202503
	0	0	0	0	
	0	0	0	0	
	0	0	0	0	

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör att en ny hall för idrottsverksamhet kan byggas vilket är positivt för barn. Det finns goda möjligheter att ta sig till idrottshallen vid Ektorpsvägen både med kollektivtrafik, till fots och med cykel vilket är positivt eftersom fler då har möjlighet att ta sig dit. Naturmarken som tas i anspråk bedöms inte hysa höga rekreativa värden då området är bullerutsatt, och därmed inte inbjuder vistelse. Planförslaget säkerställer bevarande av naturmark intill angränsande bostadsområde, som fortsatt kan nyttjas för bostadsnära rekreation och lek. Möjligheten till rekreation och lek inom området är fortsatt stor då naturreservatet i direkt anslutning finns tillgängligt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-05-13

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Avsiktsförklaring |
| Bilaga 2 | Överenskommelse om fastighetsreglering |
| Bilaga 3 | Avtal om överlåtelse av del av fastighet |
| Bilaga 4 | Ärendeöversikt |

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Hagelin
Projektledare
Exploateringsenheten