

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb och NackaMark Exploatering KB om fastigheten Sicklaön 41:2

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Idag arrenderar Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK) del av fastigheten Sicklaön 207:8 av kommunen. Tennisklubben har ett behov av att utveckla sina anläggningar men någon kommunal mark för ändamålet finns inte tillgänglig. Ett alternativ är att SDTK eller kommunen för ändamålet förvärvar alternativt nyttjar del av fastigheten Sicklaön 41:2 som ägs av NackaMark Exploatering KB (Bolaget). Bolaget är positivt inställt till detta men kräver i gengäld att erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation om cirka 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom centrala Sicklaön. Med anledning härav föreslås att kommunen, SDTK och Bolaget ska ingå föreslagen avsiktsförklaring. Parterna kommer i senare skede att behöva teckna flera juridiskt bindande avtal mellan sig för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelse och upplåtelse ska enligt föreslagen avsiktsförklaring ske till marknadsvärde.

Ärendet

SDTK arrenderar sitt nuvarande markområde inom fastigheten Sicklaön 207:8 från kommunen. Tennisklubben har under en längre period varit i behov av att utveckla sina anläggningar på fastigheten Sicklaön 207:8 vid Bävervägen och Långsjön, på grund av ett stort underhållsbehov och en utökad verksamhet. Det befintliga området är dels för litet för att kunna rymma samtliga tänkta funktioner, dels har det grundläggningssvårigheter som



resulterar i sättningar inom banorna. Någon annan kommunal mark som är lämplig för ändamålet har inte kunnat lokaliseras.

SDTK har hittat ett läge direkt norr om Värmdöleden och väster om Ektorpsvägen som skulle kunna tillfredsställa klubbens behov. Det är fastigheten Sicklaön 41:2 som ägs av Bolaget, som är ett samägt bolag av Skanska och HSB. Fastigheten Sicklaön 41:2 sträcker sig längs med Värmdöleden och marken är idag att betrakta som råmark.

Avsiktsförklaringen innefattar en skrivning om en möjlig framtida koppling från Ektorpsvägen genom framtida tennisanläggning och vidare västerut för en möjlig utveckling av fastigheten. Den del av fastigheten som är av intresse för SDTK omfattas inte av närliggande Nyckelvikens naturreservat. SDTK har ett behov av cirka 6 000 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.

Bolaget ser positivt på att till kommunen överlåta alternativt till SDTK upplåta den del av Sicklaön 41:2 som behövs för SDTK:s verksamhet. Alternativen kommer att utredas inom ramen för fortsatt arbete. I utbyte mot dessa alternativ vill Bolaget erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation om cirka 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom centrala Sicklaön. Upplåtelseformen är inte bestämd i den tänkta avsiktsförklaringen.

Markområdena på centrala Sicklaön och del av fastigheten Sicklaön 41:2 kommer att behöva detaljplaneras för bostads- respektive idrottsändamål. Parterna kommer vidare att behöva teckna flera avtal för att reglera kostnad och ansvar mellan sig.

För att klargöra parternas intentioner har ett förslag till avsiktsförklaring tagits fram. I avtalet framgår principerna för det fortsatta samarbetet fram till den 31 december 2016. I det fall avsiktsförklaringen upphör är ingen av parterna ersättningsskyldiga. Avtalet kan också förlängas om parterna så önskar.

Ekonomiska konsekvenser

All överlåtelse och upplåtelse ska enligt avsiktsförklaringen ske till marknadsvärde. Det gäller såväl mark för direktanvisning som arrende 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 användas för bostadsbyggnation, efter detaljplaneläggning, vilket skulle innebära intäkter till kommunen.

Konsekvenser för barn

I samband med att SDTK kan anpassa och utöka sina ytor kan barn och ungdomar få ökade möjligheter till idrottsaktiviteter i kommunen.



Bilagor

a. Avsiktsförklaring

Anna Ahrling
Gruppchef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Jacob Gerson
Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten