

Kommunstyrelsen

Avtal om arrende för fotbollsplaner i Ramsmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar ingå avtal om arrende för fotbollsplaner, omklädningsrum och parkering med Boo församling på del av fastigheten Ramsmora 1:1 i Nacka kommun i enlighet med bilaga 1.

Kommunstyrelsen noterar att arrendeavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige medger tillräckliga investeringsmedel för att anlägga fotbollsplaner med mera samt nödvändiga tillstånd och bygglov. Dessa förutsättningar är reglerade i arrendeavtalet.

Sammanfattning

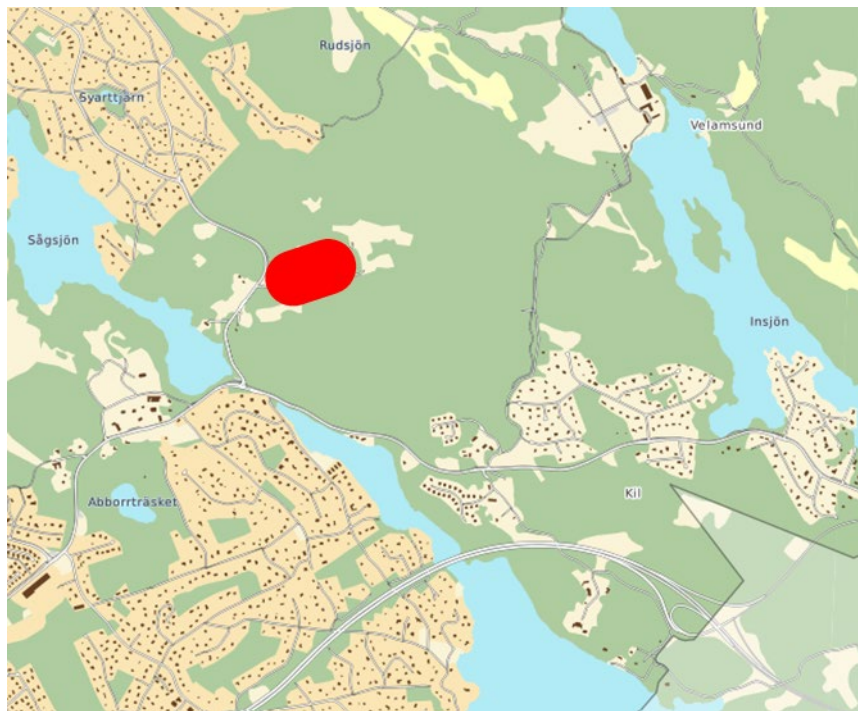
Kommunstyrelsen föreslås besluta om avtal om arrende för fotbollsplaner, omklädningsrum och parkering med Boo församling på del av fastigheten Ramsmora 1:1 vid Kummelnäsvägen i Saltsjö-Boo. Bakgrunden till det föreslagna avtalet är kommunens behov av nya idrottsanläggningar i form av konstgräsplaner för fotboll. Kommunen behöver arrendera mark för detta ändamål. Avtalet föreslås gälla i 25 år med möjlighet till tio års förlängning i taget och fem års uppsägningstid. Avgiften föreslås vara 520 000 kronor per år för år 1-10, 780 000 kronor per år för år 11-18 och 1 040 000 kronor per år för år 19-25. Avgiften föreslås därutöver justeras med årlig indexuppräknings genom hela arrendetiden. Arrendeavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige i Nacka kommun medger tillräckliga investeringsmedel och att kommunen erhåller erforderliga och lagakraftvunna lov och myndighetstillstånd för arrendet såsom bygglov, marklov och dispens från strandskyddet.

Ärendet

Bakgrund

När kommunen växer finns behov av att tillskapa flera anläggningar för idrottsändamål. Dessa behov finns beskrivna i den kapacitetsutredning som fritidsnämnden tagit fram. Kommunfullmäktige har därmed i budgeten för 2021-2023 bland annat avsatt investeringsmedel för att uppföra två 11-spelarplaner i Källtorp. Behovet av ytterligare 11-spelarplaner finns emellertid i kommunen.

Boo församling har initierat en dialog med kommunen gällande en möjlig yta för fotbollsplaner. Ytan är en del av fastigheten Ramsmora 1:1 och omfattar cirka 26 000 kvadratmeter med en option att arrendera ytterligare cirka 4 000 kvadratmeter för anläggning av en 7-spelarplan. Ytans lokalisering framgår av bilaga 1 till arrendeavtalet och en ungefärlig placering i rött på områdesbilden nedan.



Ytan omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Marken omfattas delvis av strandskydd och området ligger till viss del i ett spridningssamband för barr/blandskog. Boo församling arrenderar idag ut delar av marken som betesmark med korttidsarrenden om ett år i taget.

Förslag till avtal om arrende

En diskussion har under vintern förts mellan kommunen och markägaren Boo Församling för att möjliggöra för kommunen att arrendera marken för nya fotbollsplaner,



omklädningsrum och parkering. Ett förslag till arrendeavtal har tagits fram som markägaren har undertecknat, bilaga 1.

Kommunstyrelsen föreslås nu ingå det föreslagna arrendeavtalet. Beslutet föreslås fattas av kommunstyrelsen med stöd av § 2 avsnitt I punkten 2 i reglemente för kommunstyrelsen som avser inhyrning av mark för kommunala ändamål.

Arrendeavtalet föreslås ha i huvudsak följande villkor. Ändamålet med arrendet föreslås vara anläggande och bibehållande av två (2) fotbollsplaner inklusive belysning, uppförande och bibehållande av byggnad för omklädningsrum, domarrum, mötesrum och enklare café samt möjlighet att anlägga och bibehålla parkering för cyklar och bilar.

Arrendetiden föreslås vara 25 år med möjlighet till tio års förlängning i taget om uppsägning inte sker senast fem år före den löpande arrendetidens utgång. Arrendetidens start är preliminärt den 1 juli 2022 för att möjliggöra för markägaren att säga upp de nuvarande arrendatorerna av marken.

Arrendeavgiften föreslås baseras på en avgiftstrappa där avgiften är lägre i början och successivt höjs. Avgiften föreslås vara 520 000 kronor per år för år 1-10, 780 000 kronor per år för år 11-18 och 1 040 000 kronor per år för år 19-25. Avgiften föreslås därutöver justeras med årlig indexuppräknings genom hela arrendetiden.

Om optionen om att arrendera ytterligare mark för en tillkommande 7-spelarplan nyttjas tillkommer årlig avgift om 80 000 kronor per år för år 1-10, 120 000 kronor per år för år 11-18 och 280 000 kronor per år för år 19-25.

Avtalet föreslås vara bindande under förutsättning att kommunstyrelsen i Nacka kommun godkänner detsamma, att kommunfullmäktige i Nacka kommun medger tillräckliga investeringsmedel och att kommunen erhåller erforderliga och lagakraftvunna lov och myndighetstillstånd för arrendet såsom bygglov, marklov och dispens från strandskyddet. Dessa förutsättningar föreslås vara uppfylla senast 18 månader efter det att bägge parter undertecknat avtalet. Om ovan redovisade förutsättningar inte är uppfyllda följer det av avtalsvillkoren att avtalet upphör att gälla och ingen ersättning utgår till någondera av parterna.

Kommande steg i arbetet

Att teckna avtal om arrendet är det första steget av flera som måste tas för att kunna bygga två fotbollsplaner i Ramsmora. Ansvaret för kommunens markinnehav ligger på kommunstyrelsen, men flera andra nämnder och myndigheter kommer att behöva involveras och ge sitt medgivande. Det är därför avtalet om arrende är villkorat. Om kraven på nödvändiga tillstånd/lov och ekonomiska medel inte uppnås upphör avtalet att gälla.

Till T1 i år kommer ett förslag om att besluta om investeringsmedel för fotbollsplanerna. Föreslagen budget ligger på cirka 30 miljoner kronor för anläggandet av fotbollsplaner samt cirka 10 miljoner kronor för byggnation av omklädningsbyggnad, domarrum, förråd, mötesrum och enklare café. Parallellt pågår arbetet med att begära strandskyddsdispens och sedan bygglov. Både dessa beslutas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. När bygglovet handläggs kommer Trafikverket som är väghållare att höras. Natur- och trafiknämnden berörs inte av detta ärende.

När planerna är klara kommer ansvaret för dessa att ligga på fritidsnämnden. Fritidsnämnden kommer att ta fram de funktioner och de krav som ligger till grund för att bygga fotbollsplanerna. Om allt löper på som planerat beräknas fotbollsplanerna kunna invigas under 2023.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en kostnad för kommunen i form av en årlig arrendavgift till markägaren. Avgiften föreslås vara 520 000 kronor per år för år 1-10, 780 000 kronor per år för år 11-18 och 1 040 000 kronor per år för år 19-25. Avgiften föreslås därutöver justeras med årlig indexuppräknings genom hela arrendetiden.

I T1 kommer ett förslag om investeringsbudget på 40 miljoner kronor.

Nyttjas optionen att även arrendera mark för att anlägga en 7-spelarplan tillkommer årlig avgift om 80 000 kronor per år för år 1-10, 120 000 kronor per år för år 11-18 och 280 000 kronor per år för år 19-25. Investeringskostnaden för detta är inte beräknad i nuläget.

För fritidsnämndens del beräknas den årliga hyreskostnaden uppgå till en genomsnittlig hyra över hyrestidens längd om 4,4 miljoner kronor per år där hänsyn tas till avskrivning investeringar, driftskostnader och arrende. Hyreskostnaden kommer att öka i det fall optionen om att anlägga en 7-spelarplan nyttjas.

Konsekvenser för barn

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär ökade möjligheter för barn och unga att få tillgång till idrott i form av nya fotbollsplaner.

Bilagor

1 Förslag till arrendeavtal, inklusive kartbilaga

Kersti Hedqvist
Enhetschef

Therese Alvé
Strateg fastighetsutveckling



Enheten för fastighetsförvaltning

Enheten för fastighetsförvaltning