

2023-10-20

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2019/807, KSKF 2018/13

Tilläggsavtal om förlängning och ändring av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb och NackaMark Exploatering AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande:

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

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till tilläggsavtal om förlängning och ändring av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK), NackaMark Exploatering KB och Nacka Mark Exploatering AB har tagits fram. Avsiktsförklaringen handlar om intentionerna inför fortsatt arbete för att dels få till stånd ändamålsenliga anläggningar för SDTK, dels att Nacka Mark Exploatering AB ska erhålla direktanvisning för bostadsbyggnation inom Nacka Stad. Förslaget innebär ytterligare en förlängning av avtalstiden med ett år till och med 2024-12-31. Bolaget Nacka Mark Exploatering KB utträder som part och Nacka Mark Exploatering AB inträder som part. Därtill förtydligas att fastigheten Sicklaön 41:2 har överlåtits från Bolaget till Nacka Mark Exploatering AB:s dotterbolag Sicklaön 42:1 Fastighets AB. I övrigt har inga förändringar skett i avsiktsförklaringen.

Parterna kommer att behöva teckna fler juridiskt bindande avtal för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelser alternativt upplåtelser av mark ska ske till marknadsvärde. Beslut om förlängning av avsiktsförklaringen behöver fattas innan den löper ut den 31 december 2023.

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 Båvervägen 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 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 ägs av NackaMark, ett samägt bolag av Skanska och HSB. Marken är idag att betrakta som råmark. Den del av fastigheten som är av intresse för SDTK, ca 6 000 kvm mark, omfattas inte av närliggande Nyckelvikens naturreservat. 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 fastigheten Sicklaön 41:2 som behövs för SDTK:s verksamhet. Huvudalternativet som utreds för närvarande är en överlåtelse av del av fastigheten Sicklaön 41:2 till kommunen och att kommunen i sin tur upplåter mark med tomträtt till SDTK. Dessutom ska NackaMark erhålla en direktanvisning på kommunägd mark för bostadsbyggnation om cirka 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom Nacka Stad. Upplåtelseformen är inte fastställd i avsiktsförklaringen.

Fastigheten Sicklaön 41:2 behöver en ny detaljplan för idrottsändamål. Planarbetet för tennishallen vid Ektorpsvägen har pågått en längre tid. En ny granskning av detaljplanen skedde våren 2022. Detaljplanen är nu klar för antagande och miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget den 19 april 2023. Innan detaljplanen kan gå vidare till antagande i kommunfullmäktige behöver alla avtal kopplat till genomförandet av detaljplanen vara färdigställda.

Avsiktsförklaring

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 fram till och med 31 december 2016. Tidpunkten har genom

beslut av kommunstyrelsen 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 2021-12-21, § 370, att förlänga avtalet till 2022-12-31 och 2022-12-05, § 319, att förlänga avtalet till 2023-12-31. I övrigt har inga förändringar av avsiktsförklaringen skett i dessa ärenden.

Tilläggsavtal

Beslut om förlängning av avsiktsförklaringen behöver fattas innan giltighetstiden löper ut den 31 december 2023. Med anledning härav har ett förslag till tilläggsavtal om förlängning och ändring av avsiktsförklaringen tagits fram som innebär att avtalstiden förlängs med ytterligare ett år, det vill säga till och med den 31 december 2024.

I nuvarande förslag till tilläggsavtal om förlängning och ändring av avsiktsförklaringen utträder även NackaMark Exploatering KB som part i avsiktsförklaringen och Nacka Mark Exploatering AB inträder som part i NackaMark Exploatering KB ställe. Både NackaMark Exploatering KB och Nacka Mark Exploatering AB är gemensamt ägda bolag av Skanska och HSB. Orsaken till partsbytet beror främst på att det är mer gynnsamt för parterna att bedriva ett stadsbyggnadsprojekt i ett aktiebolag jämfört med ett kommanditbolag. I och med denna förändring har även fastigheten Sicklaön 41:2 överförts från NackaMark Exploatering KB till Sicklaön 41:2 Fastighets AB, som är ett helägt dotterbolag till Nacka Mark Exploatering AB. Sicklaön 41:2 Fastighets AB har nu en vilande lagfart tills dess att del av fastigheten eventuellt överläts till kommunen i enlighet med avsiktsförklaringen.

I det fall avsiktsförklaringen upphör är ingen av parterna ersättningskyldiga. Avsiktsförklaringen kan också förlängas om parterna så önskar.

Ekonomiska konsekvenser

All överlåtelse alternativt upplåtelse av mark ska enligt avsiktsförklaringen ske till marknadsvärde. Det gäller såväl mark för direktanvisning i Nacka Stad som arrende, tomträtt och överlåtelse.

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 annat lämpligt ändamål, vilket skulle kunna innebära intäkter till kommunen.

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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 oktober 2023

Bilaga 1. Förslaget Tilläggsavtal om förlängning och ändring av avsiktsförklaring

Bilaga 2. Avsiktsförklaring

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Hagelin
Projektledare
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef
Exploateringsenheten