

Kommunstyrelsen

Ändring av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb och NackaMark Exploatering om fastigheten Sicklaön 41:2

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Ett förslag till en med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK) och NackaMark Exploatering KB (Bolaget) gemensam ändring av avsiktsförklaring har tagits fram. Ändringen utgörs av en ytterligare förlängning av avtalstid med ett år till och med 2019-12-31. I övrigt har inga förändringar skett i avsiktsförklaringen. Avsiktsförklaringen handlar om intentionerna inför fortsatt arbete för att dels få till stånd ändamålsenliga anläggningar för SDTK, dels att Bolaget ska erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation inom Nacka Stad. Parterna kommer i senare skede att behöva teckna flera juridiskt bindande avtal mellan sig för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelser och upplåtelser ska enligt föreslagen avsiktsförklaring ske till marknadsvärde. Beslut om ändring av avsiktsförklaringen behöver fattas innan denna löper ut den 31 december 2018.

Ärendet

SDTK 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. 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 det grundläggningssvårigheter som resulterar i sättningar inom banorna. 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 som skulle kunna tillfredsställa klubbens behov.



Det är fastigheten Sicklaön 41:2 som ägs av NackaMark Exploatering KB (Bolaget), som är ett samägt bolag av Skanska och HSB. Marken är idag att betrakta som råmark. Fastigheten Sicklaön 41:2 sträcker sig längs med Värmdöleden och 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 6000 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 SDTKs verksamhet. Alternativen kommer att utredas inom ramen för fortsatt arbete. I utbyte mot dessa alternativ vill Bolaget erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation om ca 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom Nacka Stad. Upplåtelseformen är inte bestämd i förslaget.

Markområdena i Nacka Stad och del av fastigheten Sicklaön 41:2 kommer att behöva detaljplaneras för bostads- respektive idrottsändamål. Planarbetet för tennishallen pågår och kommande steg är antagandeskede. 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 och med den 31 december 2016. Tidpunkten har genom beslut av kommunstyrelsen den 2016-11-28, § 339 samt 2018-01-15, § 7 redan tidigare förlängts med ett år vid varje tillfälle men i och med föreslagen ändring av avsiktsförklaringen har denna nu flyttats fram till att gälla till och med 2019-12-31. I övrigt har inga förändringar av avsiktsförklaringen skett. I det fall avsiktsförklaringen upphör är ingen av parterna ersättningskyldiga. Avtalet kan också förlängas om parterna så önskar.

Beslut om ändring av avsiktsförklaringen behöver fattas innan denna löper ut den 31 december 2018, vilket innebär att ärendet kommer att beredas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 december 2018 och därefter behöver det fattas ett ordförandesbeslut med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning.

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 markanvisas för bostadsbyggnation efter nödvändig stadsplanering, 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

1. Föreslagen ändring av avsiktsförklaring
2. Avsiktsförklaring

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka Stad

Jacob Gerson
Extern projektledare
Exploateringsenheten Nacka Stad