

Kommunstyrelsen

Förlängning av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb och Nackamark Exploatering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår föreslagen förlängning av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb och NackaMark Exploatering KB för 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 förlängning av avsiktsförklaring har tagits fram. Avsiktsförklaringen förlängs med ytterligare ett halvår till och med 2020-06-30 för fortsatt förhandling avseende direktanvisning för bostadsbyggnation och markförvärv alternativt markupplåtelse inom fastigheten Sicklaön 41:2. 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 direktanvisning för bostadsbyggnation inom Nacka Stad. Parterna kommer i senare skede att behöva teckna fler juridiskt bindande avtal mellan sig för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelser alternativt upplåtelser av mark ska ske till marknadsvärde. Beslut om ändring av avsiktsförklaringen behöver fattas innan den löper ut den 31 december 2019.

Ärendet

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 annan kommunal mark som är lämplig för ändamålet har inte kunnat lokaliserats. 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 Sicklaön 41:2 ägs av NackaMark Exploatering KB (Bolaget), ett samägt bolag av Skanska och HSB. Marken är idag att betrakta som råmark. 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 SDTKs verksamhet. Alternativerna kommer att utredas inom ramen för fortsatt arbete. I utbyte mot dessa alternativ vill Bolaget av kommunen erhålla direktanvisning för bostadsbyggnation om cirka 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 behöver detaljplaneras för bostads- respektive idrottsändamål. Planarbetet för tennishallen vid Ektorpsvägen har pågått en längre tid och detaljplanen har varit utställd för granskning under kvartal 4 2017 till och med kvartal 1 2018. Under hösten 2019 har ett omtag skett i projektet och planområdet föreslås att utökas för ytterligare idrottsverksamhet. Anledningen är att befintliga ishallar på Järlahöjden behöver omlokaliseras som ett led i den framtida utvecklingen i centrala Nacka. Lokaliseringen av två nya ishallar intill Ektorpsvägen, norr om väg 222, frigör mark på Järlahöjden och möjliggör en effektivare markanvändning. För Saltsjö-Duvnäs tennisklubb är det av mycket stor vikt att planarbetet nu fortskrider och slutförs utan ytterligare dröjsmål. 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 2015. I avtalet framgår principerna för det fortsatta samarbetet fram till och med 31 december 2016. Tidpunkten har genom beslut av kommunstyrelsen den 2016-11-28, § 339, 2018-01-15, § 7 samt 2019-01-14, § 9 redan tidigare förlängts med ett år vid varje tillfälle. I denna föreslagna förlängning av avsiktsförklaringen flyttas tidpunkten fram till och med 2020-06-30. 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 förlängning av avsiktsförklaringen behöver fattas innan denna löper ut den 31 december 2019, vilket innebär att ärendet kommer att beredas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 december 2019 och därefter behöver det fattas ett ordförandesbeslut med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning.

Ekonomiska konsekvenser

All överlåtelse alternativt upplåtelse av mark 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 2017:8 innebär en intäkt om cirka 450 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. Att planområde föreslås att utökas med ytterligare idrottsverksamhet är också positivt för barn och ungdomar.

Bilagor

1. Föreslagen förlängning av avsiktsförklaring inkl två underbilagor
2. Avsiktsförklaring november 2015

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka Stad

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka Stad