

Camilla Petersson

kommunstyrelsen

Genomförande- och arrendeavtal för tennisbanor, GTG

Ärende

Arbete pågår med att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Djursholm 4:421 i kommundelen Djursholm. Detaljplanen innebär att det inom planområdet blir tillåtet att bygga sju tennisbanor samt parkering. En del av planområdet är planlagt för allmän plats, natur. Planen har tillstyrkts av byggnadsnämnden 2018-06-13 § 46 och ska antas av kommunfullmäktige.

Kvartersmarken inom planområdet avses arrenderas ut till Good to Great Tennis Properties AB, GTG, varför ett förslag till arrendeavtal har upprättats. Inom exploateringsområdet, avser GTG bygga sju utomhustennisbanor och parkering för verksamhetens behov.

För att reglera genomförandet av detaljplanen upprättas ett genomförandeavtal mellan kommunen och GTG. I genomförandeavtalet regleras att GTG har det ekonomiska ansvaret för bebyggelse inom exploateringsområdet och för anslutningsarbeten mot intilliggande kommunal gata.

I avtalet fastslås också att GTG och kommunen ska dela på kostnaden för anläggande och framtida drift av det makadamdike som anlagts inom exploateringsområdet för omhändertagande av dagvatten från exploateringsområdet samt intilliggande mark tillhörande kommunen respektive GTG.

Enligt avtalet åtar sig GTG att kompensera förlorad naturmark genom plantering av träd inom det naturområde som finns inom planområdet.

Avtalen är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft.

Camilla Petersson

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna genomförandavtal mellan Danderyds kommun och Good to Great Tennis Properties AB avseende exploatering inom fastigheten Djursholm 2:421.
2. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna arrendeavtal mellan Danderyds kommun och Good to Great Tennis Properties AB rörande del av fastigheten Djursholm 2:421.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2015-05-18 §79 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av kommunens fastighet Djursholm 2:421. Detaljplanen ska främst avse idrottsändamål men också parkering och natur. Detaljplanen kommer inte att ge rätt att uppföra någon byggnad, utan syftet är att det inom marken för idrottsändamål ska byggas utomhustennisbanor.

2016 sålde kommunen fastigheten Djursholm 2:447 till Good to Great Tennis Properties AB, GTG. Denna fastighet ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde, är planlagd för idrottsändamål och tillåter uppförande av sporthall. GTG har uppfört en tennishall som stod färdig tidigare i år.

För att göra det möjligt för GTG att anlägga utomhustennisbanor upprättades sommaren 2016 ett nyttjanderättsavtal mellan kommunen och GTG gällande ett område inom fastigheten Djursholm 2:421 som omfattade ungefär det område som nu är aktuellt för planläggning för idrottsändamål och parkering. Detta avtal ska nu ersättas med ett arrendeavtal.

För att reglera ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen upprättas ett genomförandavtal mellan kommunen och GTG.

Kommunledningskontorets utredning

Arrendeavtal

Genom tecknande av arrendeavtal för området som omfattas av all kvartersmark inom planområdet ger kommunen GTG rätten att nyttja området för utomhustennisbanor och parkering. Arrendeavtalet ersätter ett mellan parterna tidigare tecknat nyttjanderättsavtal. Arrendeavtalet ger inte arrendatorn rätt att uppföra byggnad.

Arrendeområdet omfattar ca 7785 kvm av fastigheten Djursholm 4:421. För detta ska GTG betala en årlig arrendeavgift om 138 000 kr. Avgiften ska indexregleras.

Camilla Petersson

Mellan arrendeområdet och befintlig tennishallsbyggnad har ett makadamdike anlagts för att omhänderta dagvatten från GTG:s intilliggande mark och från kommunens gata. Makadamdiket ska skötas av kommunen, som har obegränsat tillträde till diket.

Allmänheten ska ha rätt att använda gångvägar inom området.

Marken inom arrendeområdet är sedan tidigare förorenad. I arrendeavtalet föreskrivs att kommunen ska bekosta åtgärdandet av föroreningen. Villkor för detta regleras i ett genomförandeavtal.

Genomförandeavtal

För att reglera viktiga genomförandefrågor tecknas ett genomförandeavtal mellan kommunen och GTG.

Marken som upplåtits och även fortsättningsvis ska upplåtas till GTG är förorenad på grund av att kommunen tidigare använt platsen för deponi och snöupplag. I samband med att GTG bygger sina tennisbanor inom området ska föroreningarna åtgärdas i erforderlig omfattning.

Enligt 10 kap. 2 § Miljöbalken är det den som förorsakat föroreningen som är ansvarig för avhjälpandet av skadan. Det är alltså kommunens skyldighet att bekosta saneringen. Av praktiska och ekonomiska skäl bedöms det som lämpligt att GTG utför arbetet genom att GTG då står för de schaktarbeten som ändå skulle göras på grund av deras anläggningar, medan kommunen står för deponiavgifter samt eventuella schakter utanför de områden som GTG har anledning att schakta inom.

För att på ett bra sätt kunna ta hand om det dagvatten som kommer från GTG:s fastighet Djursholm 2:447 och delar av kommunens fastighet Djursholm 2:421 och Rinkebyvägen har ett makadamdike anlagts inom området. Kostnaden för anläggande och reinvestering av makadamdiket delas lika mellan kommunen och GTG. All skötsel av makadamdiket kommer att ombesörjas av kommunen som har obegränsat tillträde till diket.

GTG bekostar, med undantag för åtgärdande av markförorening och del av anläggandet av makadamdiket, anläggningar inom och i anslutning till exploateringsområdet och ansvarar för eventuella tillstånd och anmälningar som krävs för nyttjandet av området.

För att kompensera för förlorad naturmark ska GTG utföra och bekosta kompensationsåtgärd i form av plantering av i området vanligt förekommande buskartade träd inom det område som i detaljplanen utlagts



Camilla Petersson

som natur. Målet är att uppnå en miljö som smälter in i det större sammanhanget. För en mer detaljerad reglering av hur detta ska ske ska en separat överenskommelse upprättas mellan parterna.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

Tjänsteutlåtande

Förslag till arrendeavtal med tillhörande bilagor

Förslag till genomförandeavtal med tillhörande bilagor

Expedieras
Tekniska nämnden