

Fredrik Lindberg

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till nyttjanderättsavtal avseende del av Gymnasiet 2 för anläggande av utomhustennisbanor samt förlängning**

### **Ärende**

Danderyds kommun har genom avtal om nyttjanderätt upplåtit ett markområde inom fastigheten Gymnasiet 2 till Danderyds tennisklubb för klubbens nuvarande tennishall med tillhörande parkeringsanläggning.

Tennisklubben planerar att anlägga tre nya utomhusbanor (grus) för tennis samt två padelbanor i anslutning till den befintliga tennishallen vid Rinkebyvägen. Klubbens avsikt är att delfinansiera utomhusbanorna genom bidrag. För att söka bidrag hos Riksidrottsförbundet/Stockholms idrottsförbund krävs att klubben kan styrka verksamhetens långsiktighet genom ett minst 10-årigt avtalsförhållande vad gäller markupplåtelsen.

Kommunledningskontoret har tagit fram ett tilläggsavtal till det ursprungliga nyttjanderättsavtalet. Syftet med tilläggsavtalet är att medge anläggandet av de planerade nya utomhusbanorna. Tilläggsavtalet innebär också att nyttjanderättstiden förlängs att gälla till och med den 30 juni 2035.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna tilläggsavtal till avtal om nyttjanderättsavtal mm med Danderyds tennisklubb.

### **Bakgrund**

Tennisklubben ingick den 30 september 2002 ett avtal om nyttjanderätt mm med Danderyds kommun där kommunen vederlagsfritt med nyttjanderätt upplåter ett markområde inom fastigheten Gymnasiet 2 för tennis- och curlinghall med tillhörande parkeringsanläggning. Tillåten markanvändning är idrottsändamål enligt gällande detaljplan. Nyttjanderätten gäller från och med den 1 januari 2003 till och med den 31 december 2027.

Danderyds Tennisklubb planerar att anlägga tre nya utomhusbanor (grus) för tennis samt två padelbanor i anslutning till den befintliga tennishallen vid Rinkebyvägen, inom fastigheten Gymnasiet 2. Klubbens befintliga utomhusbanor ligger i Klingsta Park och kan enligt klubben inte

Fredrik Lindberg

kompletteras med vare sig omklädningsrum eller toaletter vilket begränsar klubbens möjligheter att nyttja dessa.

Utöver planerade utomhusbanor tittar tennisklubben tillsammans med curlingklubben även på möjligheten att sätta upp solceller på hallbyggnadens tak i söderläge i syfte att göra anläggningen självförsörjande på el.

För att finansiera de nya utomhusbanorna liksom en eventuell solcellsanläggning på hallbyggnadens tak avser tennisklubben att söka finansieringsstöd från Riksidrottsförbundet/Stockholms idrottsförbund. För att söka investeringsbidrag krävs att klubben kan styrka verksamhetens långsiktighet genom ett minst 10-årigt avtalsförhållande vad gäller markupplåtelsen. Anläggningarna kommer delvis även finansieras genom banklån. Även banken vill vid upplåning ha garantier för verksamhetens varaktighet.

Tennisklubben har haft kommunens tillåtelse att på kvällstid använda utomhusbanorna vid Danderyds Gymnasium. Om nya banor anläggs vid tennishallen så behöver inte klubben längre använda kommunens tennisbanor, vilka också är i behov av renovering.

Byggnadsnämnden mottog den 4 april 2019 en bygglovsansökan från tennisklubben gällande planerade utomhusbanor. Den sökta åtgärden medges inte enligt gällande nyttjanderättsavtal mellan tennisklubben och kan därför inte beviljas lov eller genomföras utan markägarens tillåtelse.

Kommunledningskontoret framförde erinran mot att bevilja bygglovet med anledning av att fastigheten Gymnasiet 2 ingår i utredningsområde för planprogram för Danderyds gymnasium mm enligt beslut i kommunstyrelsen den 29 maj 2017 (§ 65). Syftet med kommunens planprogramarbete är att utreda hur området kring Danderyds gymnasium kan nyttjas och utvecklas för att möta framtida behov av bland annat utbildningsverksamhet, idrotts- och fritidsverksamhet samt eventuellt bostäder. Kontoret anser att är lämpligt att genom en planprocess först bestämma inriktningen för framtida markanvändning innan nya eller utökade etableringar sker inom området. Föreslagna anläggningar enligt bygglovsansökan kan komma i konflikt med annan planerad utveckling och innebära framtida kostnader för kommunen i samband med eventuell förändrad markanvändning.

### **Kommunledningskontorets utredning**

Kommunledningskontoret har tagit fram ett tilläggsavtal till nyttjanderättsavtalet mellan tennisklubben och kommunen i syfte att medge klubbens planerade utomhusbanor för tennis och padel. De planerade utomhusbanorna bedöms inte ha någon betydande påverkan i det korta till

Fredrik Lindberg

medellånga perspektivet varför de kan medges. Kontorets uppfattning gällande långsiktiga konsekvenser för kommunen enligt tidigare erinran mot förslaget kvarstår dock.

Nettot av bilparkeringsplatser hörande till tennis- och curlinganläggningen bör vara minst detsamma före och efter anläggandet av nya utomhusbanor, dvs alla eventuella parkeringsplatser som tas i anspråk ska ersättas med nya. Vidare har Tekniska kontoret framfört att trafiksituationen generellt inom det upplåtna markområdet bör ses över och regleras då det bland annat förekommer parkering på trottoaren utmed anslutningsvägen med konsekvensen att gående tvingas ut i körbanan.

Tilläggsavtalet innebär också att nyttjanderättstiden ändras att gälla från och med den 30 juni 2020-06-30 till och med den 30 juni 2035 med 5 års förlängning om inte avtalet sägs upp senast 1 år före avtalstidens utgång. Syftet med förlängningen av nyttjanderättstiden är att möjliggöra för tennisklubben att söka finansieringsbidrag till planerade investeringar. Samtidigt förkortas möjlig förlängning efter avtalstidens utgång till fem år i taget.

Nyttjanderätten till markområdet är i ursprungsavtalet upplåten på maximala 25 år, från och med den 1 januari 2003 till och med den 31 december 2027, där nyttjanderättstiden förlängs med 10 år varje gång om uppsägning ej sker senast ett (1) år före nyttjanderättstidens utgång.

Av 7 kap 5 § jordabalken (JB) följer att avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är inte bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är dock inte bindande längre än tjugofem år (den längsta tiden för nyttjanderättens bestånd). Enlig 7 kap 7 § JB följer också att en överenskommelse om förlängning av upplåtelse tiden gäller som en ny upplåtelse, det vill säga att förlängningen i tilläggsavtalet innebär en ny nyttjanderättsupplåtelse från det att tilläggsavtalet ingås.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Nyttjanderätten till markområdet upplåts vederlagsfritt till Danderyds tennisklubb och förlängningen av nyttjanderättstiden innebär därmed ingen ytterligare intäkt i form av ersättning till kommunen för markupplåtelsen.

Tennisklubbens nya och nuvarande anläggningar kan på lång sikt komma i konflikt med utveckling av området och innebära framtida kostnader för kommunen i samband med en eventuell förändring av markanvändningen.

Fredrik Lindberg

Johan Lindberg  
Tf kommundirektörDavid Grind  
Plan- och exploateringschef

## Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Tilläggsavtal till nyttjanderättsavtal avseende del av Gymnasiet 2 för anläggande av utomhustennisbanor samt förlängning
2. Tilläggsavtalet
3. Planritning Danderyds Tennisklubb
4. Ursprungligt avtal om nyttjanderätt mm, daterat 2002-09-30

Expedieras  
Kultur- och fritidsnämnden  
Utbildningsnämnden  
Tekniska nämnden  
Byggnadsnämnden