



Mattias Sjölander
Fastighetsavdelningen
08-508 27566
mattias.sjolander@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-06-19

Nytt arrendeavtal golfanläggning avseende Björkhagens golfklubb inom Nackareservatet i Nacka. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar till kontoret att teckna arrendeavtal med Björkhagens golfklubb för fastigheten Erstavik 6:1 inom Nackareservatet i Nacka.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Juan-Copovi Mena
Förvaltningschef

Jonas Holmer
Avdelningschef

Sammanfattning

Björkhagens golfklubb har sedan en längre tid ett arrendeavtal avseende golfverksamhet på fastigheten Erstavik 6:1 belägen i det nuvarande Nackareservatet i Nacka. I detta avtal ingår bland annat ett par byggnader varav ett klubbhus. Detta klubbhus brann ner i juni 2010. Byggnaden var inte försäkrad av Staden då värdet på byggnaden var lägre än självriskan på försäkringen. Björkhagens golfklubb har i egen regi låtit uppföra ett nytt klubbhus. Av bland annat denna anledning så är fastighetskontoret överens med Björkhagens golfklubb om att göra om nuvarande arrendeavtal till ett hyresavtal (hanteras inom delegation) avseende kvarvarande byggnader samt ett arrendeavtal avseende marken.



Utlåtande

Bakgrund

Markområdet där golfverksamheten på Erstavik 6:1 bedrivs idag har nyttjats för golfändamål sedan mitten av 1950-talet. Det var privata initiativ i form av första skaran golfentusiaster under överseende av markägaren Stockholms Stad, som låg till grund för att området togs i bruk för golfändamål från att ha varit potatisodling under raseringsstiden under andra världskriget. Det privata initiativet till golfbana ledde sedermera till bildandet av Hammarby golfklubb. Denna klubb växte och önskade större ytor för att anlägga flera golfhåll. Av denna anledning så erbjöds man mark i Ågesta vilket ledde till bildandet av Ågesta golfklubb. De kvarvarande entusiasterna startade tillsammans med Stockholms Idrottsförvaltning år 1972 Björkhagens golfklubb. Golfbanan drevs i stadens regi fram till 1995. Sedan 1995 drivs golfbanan helt av Björkhagens golfklubb. I samband med övertagandet från staden så upprättades ett arrendeavtal med en löptid till år 2020.

Det markområde som idag nyttjas för golfanläggning omfattar cirka 16 hektar och inrymmer en 9-håls golfbana samt ytor för närspel, verkstad, klubbhus och kioskbyggnad. Björkhagens golfklubb är i egenskap av långvarig aktör inom området väl medvetna om de särskilda betingelser som följer av deras verksamhet inom området. Golfverksamheten är inordnad under gällande föreskrifter och skötselplan för Nackareservatet i Nacka.

Under mellandagarna 1962 så brann dåvarande klubbhuset Hammarbystugan ned. I början av juni 2010 så brann det efterföljande klubbhuset ned. I båda fallen antas bränderna vara anlagda. Vid det sista brandtillfället 2010 så var inte klubbhuset försäkrat av staden då värdet på byggnaden var lägre än självriskens på försäkringen. I direkt samband med rivningsarbetena av det nedbrunna klubbhuset så påbörjades diskussionerna med Björkhagens golfklubb om uppförande av ett nytt klubbhus. Dessa diskussioner ledde till att Björkhagens golfklubb själva skulle stå för uppförandet av det nya klubbhuset samt dess finansiering. Vidare fram i tiden så gjordes en överenskommelse om att det nuvarande arrendeavtalet skulle skrivas om då ägarförhållandena av byggnader inom området inte avspeglas av avtalet. Nämnvärt är även att redan det nu gällande avtalet inte är juridiskt korrekt. Detta lägenhetsarrende innefattar även byggnader vilket inte ett lägenhetsarrende kan göra. Kontoret vill därför omföra nuvarande arrendeavtal till ett lokalhyresavtal avseende verkstadsbyggnad samt ett arrendeavtal avseende all den mark som i övrigt nyttjas för golfanläggning.

Det nya klubbhuset för Björkhagens golfklubb är planerat att invigas 2 juni 2012. Kontoret vill därför att de nya avtalen med Björkhagens golfklubb träder i kraft 1 juli 2012. Då golfverksamhet generellt kräver stora investeringar behövs långa löptider på avtal för att säkerställa dessa investeringar. Av denna anledning är avtal med 25 års löptid vanliga. I detta fall är en löptid på 23 år föreslagit. Lokalhyresavtalet är utformat att synkronisera gällande löptid så att hyresavtalet övertid sammanfaller med arrendeavtalets upphörande.



Det nya klubbhuset maj 2012 för Björkhagens golfklubb.

Mål och syfte

I och med att det nuvarande avtalet görs om till två avtal, ett lokalhyresavtal och ett arrendeavtal, så motsvarar upplåtelseerna de verkligt rådande förhållandena mellan parterna. Förvaltning och tillsyn blir därmed också tydligare. De båda nya avtalsförslagen är underordnade föreskrifter och skötselplan för Nackareservatet i Nacka och säkerställer därmed verksamheten utifrån huvudsyftet med Nackareservatet i Nacka.

Tidsplan

De båda avtalen är föreslagna att träda i kraft den 1 juli 2012. Arrendeavtalet är föreslaget med en löptid till och med 30 juni 2035.

Ekonomi

Nuvarande arrendeavtal har en avgift på 112 712 kr (2012 års nivå). De nya avtalsförslagen innebär totalt sett avgift respektive hyra på 112 500 kr (2012 års nivå).

Miljökonsekvenser

Kontoret kan inte se några negativa miljökonsekvenser av kontraktsförslagen. Snarare så säkerställer kontraktsvillkoren att gällande föreskrifter och skötselplan för Nackareservatet i Nacka gäller som avtalsvillkor.

Risker

Kontoret kan inte se några risker med förslaget.

Slut