

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

Kommunstyrelsen

Uppdrag att ansöka om ändring av detaljplan för fastigheterna Djursholm 2:421 och 2:413 och försäljning av fastighet

Ärendet

Kommunens fastighet Djursholm 2:421 ansluter med parkmark till närliggande fastighet Kraka 3. På kommunens mark finns en äldre hamnanläggning intill och delvis på fastigheten Kraka 3 som tillhörde "Gamla Skärviks gård" innan området bebyggdes på 1960-talet. Hamnanläggningens utformning och placering är inte optimal för allmänhetens nyttjande. Om den ska kvarstå i kommunens ägo behöver kommunen underhålla och rusta anläggningen till godtagbart skick.

Ett ärende om att ingå avtal om rätt att nyttja äldre hamnanläggning belägen på del av fastigheten Djursholm 2:421 bereddes av kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott den 16 september 2024 (§ 10). Utskottet återremitterade ärendet för översyn av värderingen.

Med utgångspunkt i nya värderingar föreslår kontoret att en yta om 250 kvadratmeter mark och vatten försäljs till fastighetsägaren till Kraka 3 för 5,5 miljoner kronor, samt att fastighetsägaren står kostnaden att ändra detaljplanen för att möjliggöra en fastighetsreglering.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att genomföra försäljning av berörd yta för hamnanläggning på fastigheterna Djursholm 2:421 (mark) och 2:413 (vatten). Försäljningen ska genomföras i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 30 september 2025 och under förutsättning att berörd yta ändras till kvartersmark i detaljplanen.

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att ansöka om ändring av detaljplan för att möjliggöra försäljning av berörd yta för hamnanläggningen på fastigheterna Djursholm 2:421 (mark) och 2:413 (vatten).
2. Kommunstyrelsen bemyndigar mark- och planeringschefen att ingå erforderliga köpehandlingar under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

Bakgrund

På kommunens fastigheter Djursholm 2:421 (landområde) och Djursholm 2:413 (vattenområde) finns en äldre hamnanläggning, som ligger i direkt anslutning till fastigheten Kraka 3.

Den äldre hamnanläggningen tillhörde "Gamla Skärviks gård" innan området bebyggdes på 1960-talet. Intill hamnanläggningen låg en ekonomibyggnad som då revs. Detaljplanen är från 1958 och det är prickmark och allmän platsmark närmast vattnet.



Figur 1: Utsnitt ur gällande detaljplan från 1958.

Hamnanläggningen ligger till största delen på kommunal parkmark intill fastigheten Kraka 3, men delar ligger på Kraka 3. Legalrätten kan ge fastighetsägaren rätt att nyttja den del av anläggningen som skiljer fastigheten från angränsande vattenområde, samt också rätt att för sin fastighets behov ha mindre brygga, båthus eller någon annan sådan byggnad vid stranden.



Figur 2: Hamnanläggningens placering

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare under hösten 2024. I september 2024 presenterade kontoret ett förslag till ingående av avtal om rätt att nyttja

Kommunledningskontoret

Tove Carlsson

äldre hamnanläggning belägen på del av fastigheten Djursholm 2:421. Ärendet återremitterades av kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott den 16 september för översyn av den värdering som låg till grund för nyttjanderätten som inte tillräckligt ansågs spegla marknadsvärdet.

Kommunledningskontorets utredning

Hamnanläggningen ligger i direkt anslutning och delvis på fastigheten Kraka 3. Den del av fastigheten Djursholm 2:421 som angränsar till Kraka 3 är avsedd för allmänt ändamål och utgör parkmark. Under våren 2024 togs en häck bort för att underlätta allmänhetens åtkomst till parkmarken och ett staket sattes upp i tomtgräns.

En statusbesiktning av hamnanläggningen visar på ett underhållsbehov och inom de närmaste åren kommer anläggningen att behöva rustas för ett godtagbart skick. Allmänheten rekommenderas inte att beträda anläggningen till dess det finns möjlighet att rusta upp den. Hamnanläggningens utskjutande del är smal, i flera nivåer och inte anpassad för allmänhetens tillgänglighet.

Våren 2025 uppdrog förvaltningen två auktoriserade fastighetsvärderare att värdera marken med hamnanläggningen och bedöma vilket marknadsmässigt värde denna skulle betinga. Värderingarna har utgått från en yta om 500 kvadratmeter, varav 350 kvadratmeter markyta på fastigheten Djursholm 2:421 och 150 kvadratmeter vattenyta på fastigheten Djursholm 2:413. För en yta om 500 kvadratmeter visar värderingarna på ett uppskattat värde om 3,5 respektive 7 miljoner kronor.

Fastigheten Kraka 3 övergick under hösten 2024 till en ny ägare. Fastighetsytan uppgår till ca 2500 kvadratmeter och byggnadsytan till drygt 600 kvadratmeter (BOA/BIA). Den nya ägaren har uttryckt ett intresse för att ta över hamnanläggningen och därmed ansvaret för skicket.

Om en försäljning ska kunna genomföras och en fastighetsreglering ske behöver detaljplanen ändras så att den avsedda marken utgörs av kvartersmark.

Kommunledningskontorets bedömning

Hamnanläggningens utformning och placering är inte optimal för allmänhetens nyttjande. Om den ska kvarstå i kommunens ägo behöver kommunen underhålla och rusta anläggningen till godtagbart skick. Genom den befintliga parkmarken har kommunens invånare fortsatt tillgång till nära vattenkontakt.

Förvaltningen bedömer att en yta om ca 250 kvadratmeter är tillräckligt för att omfatta hamnanläggningen och ingå i en eventuell försäljning. Av den berörda ytan uppgår ca 160 kvadratmeter för mark och 90 kvadratmeter för vatten, och framgår av illustrationen nedan.

Datum
2025-09-30**Diarienummer**
KS 2024/0305

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson



Kontoret föreslår att fastighetsägaren till Kraka 3 medges rätt att köpa den berörda marken för 5,5 miljoner kronor, samt att fastighetsägaren står kostnaden att ändra detaljplanen för att möjliggöra en fastighetsreglering.

Konsekvenser för barn och unga

Beslutet om detaljplaneändring och förberedelse för försäljning innebär att en mindre yta (ca 250 kvm) kan upphöra att vara tillgänglig för allmänheten. Påverkan för barn bedöms vara marginell. Bedömningen görs utifrån barnkonventionens artikel 3 om barnets bästa och artikel 19 om barns rätt till skydd mot risker.

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning skulle inbringa intäkter om 5,5 miljoner kronor till kommunen och driftbudget för kommande underhåll utgår, vilket innebär en minskning av kommunens framtida kostnader.

Carina Lundberg Udelepp
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att ansöka om ändring av detaljplan för fastigheterna Djursholm 2:421 och 2:413 och försäljning av fastighet
2. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut, 2024-09-16 § 10