

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 uppdrag att ansöka om ändring av detaljplan för fastigheterna Djursholm 2:421 och 2:413 och försäljning av fastighet behandlades på kommunstyrelsen 20 oktober 2025 (§ 146), som beslutade att återremittera ärendet med uppdrag att skapa ett bredare underlag kring frågan om värdering genom att ytterligare värderingar tas in avseende den i ärendet föreslagna försäljningen.

Kontoret har begärt in värderingar från ytterligare två värderare och bedömer att de tillkommande värderingarna inte ger anledning att förändra kontorets förslag 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 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.

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 KS 2024/0305, daterat 2026-02-

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

03 och under förutsättning att berörd yta ändras till kvartersmark i detaljplanen.

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. Fastighetsägaren till Kraka 3 har uttryckt ett intresse för att ta över hamnanläggningen.



Figur 2: Hamnanläggningens placering

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.

Kommunledningskontoret

Tove Carlsson

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

I oktober 2025 återkom kontoret med ett ärende om uppdrag att ansöka om ändring av detaljplan för fastigheterna Djursholm 2:421 och 2:413 och försäljning av fastighet, som behandlades på kommunstyrelsen 20 oktober 2025 (§ 146). Kommunstyrelsen beslutade att återremittera ärendet med uppdrag att skapa ett bredare underlag kring frågan om värdering genom att ytterligare värderingar tas in avseende den i ärendet föreslagna försäljningen.

Kommunledningskontorets utredning

Hamnanläggningen ligger i direkt anslutning till 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.

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

Fastigheten Kraka 3 övergick under hösten 2024 till en ny ägare. Den nya ägaren har uttryckt ett intresse för att ta över hamnanläggningen och därmed ansvaret för hamnanläggningens skick.

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

Våren 2025 uppdrog förvaltningen till två auktoriserade fastighetsvärderare att värdera marken med hamnanläggningen och bedöma vilket marknadsmässigt värde denna skulle betinga. Värderingarna utgick 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.

Hösten 2025 uppdrog förvaltningen ytterligare två auktoriserade fastighetsvärderare att värdera marken med förutsättning att bedöma markens marknadsvärde i samband med förvärv, det vill säga vad tillkommande mark- och vattenyta skulle tillföra marknadsvärdet för köparens hela fastighet. Värderingarna utgick från en yta om 250 kvadratmeter, varav cirka 160 kvadratmeter markyta på fastigheten Djursholm 2:421 och 90 kvadratmeter vattenyta på fastigheten Djursholm

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

2:413. För en yta om 250 kvadratmeter visar värderingarna på ett uppskattat värde om 4,5 respektive 1,5 miljoner kronor.

	Svefa	Forum	Bryggan	Värderingsinstitutet
Värderingstidpunkt:	Mars 2025	Mars 2025	December 2025	December 2025
Fastighetsareal Kraka:	2512 kvm	2512 kvm	2512 kvm	2512 kvm
Tillkommande fastighetsareal	500 kvm	500 kvm	250 kvm	250 kvm
Varav mark:	350	350	160	160
Varav vatten:	150	150	90	90
Genomsnittligt markvärde	14 490 kr/kvm	10 000 kr/kvm	18 102 kr/kvm.	6 100 kr/kvm
Marginalvärde tillkommande yta:	14 000 x 500 = 7 000 000 kr	10 000 x 350 = 3 500 000 kr	18 102 x 250 = 4 525 500 kr	6 100 x 250 = 1 525 000 kr
Korrigerig till 250 kvm	3 500 000 kr	2 500 000 kr	4 525 500 kr	1 525 000 kr

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 cirka 250 kvadratmeter är tillräcklig för att omfatta hamnanläggningen och ingå i en eventuell försäljning. Av den berörda ytan uppgår cirka 160 kvadratmeter för mark och 90 kvadratmeter för vatten, och framgår av illustrationen nedan.



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.

Datum
2026-02-03**Diarienummer**
KS 2024/0305Kommunledningskontoret
Tove Carlsson**Konsekvenser för barn och unga**

Beslutet om detaljplaneändring och förberedelse för försäljning innebär att en mindre yta (cirka 160 kvadratmeter) kan upphöra att vara tillgänglig för allmänheten. Området som berörs bedöms i begränsad utsträckning användas för lek eller vistelse av barn. I direkt anslutning till platsen finns dock en strandremsa som även fortsättningsvis är tillgänglig för allmänheten och kan utgöra en miljö för rekreation och utevistelse för barn. Sammantaget bedöms påverkan för barn 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 samt att kostnader för drift och underhåll av hamnanläggningen utgår från driftbudget.

Carina Lundberg Uudelepp
KommundirektörStefan 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. Värdeutlåtande Svefa
3. Värdeutlåtande Forum
4. Värdeutlåtande Bryggan
5. Värdeutlåtande Värderingsinstitutet
6. Statusbesiktning hamnanläggning