DANDERYDS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Datum: 2026-09-01
Diarienummer: KS 2024/0305

Till: Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret
Tove Carlsson

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 och har ett omfattande underhållsbehov.

Ett ärende om uppdrag att ansöka om ändring av detaljplan för fastigheterna Djursholm 2:421 och 2:413 och försäljning av fastighet behandlades av kommunstyrelsen den 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.

Ärendet återremitterades på nytt av kommunfullmäktige vid sammanträdet den 27 april 2026 (§ 54) med uppdrag att genomföra en fördjupad utredning inklusive förutsättningar för nyttjanderätt, samt med begränsning att endast kommunens mark ska ingå i förslaget.

Kommunledningskontoret har efter återremissen analyserat alternativ till försäljning. Kommunledningskontoret bedömer fortsatt att det mest fördelaktiga för kommunen är att försälja hamnanläggningen i befintligt skick till fastighetsägaren Kraka 3 för 5,5 miljoner kronor, samt att fastighetsägaren står för kostnaden att ändra detaljplanen för att möjliggöra en fastighetsreglering, förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft och möjliggör för båt och brygga. Samtidigt bedömer kommunledningskontoret att försäljningen ska begränsas till den mark som behövs för hamnanläggningen. Vattenområdet ska därmed inte längre ingå i försäljningen.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

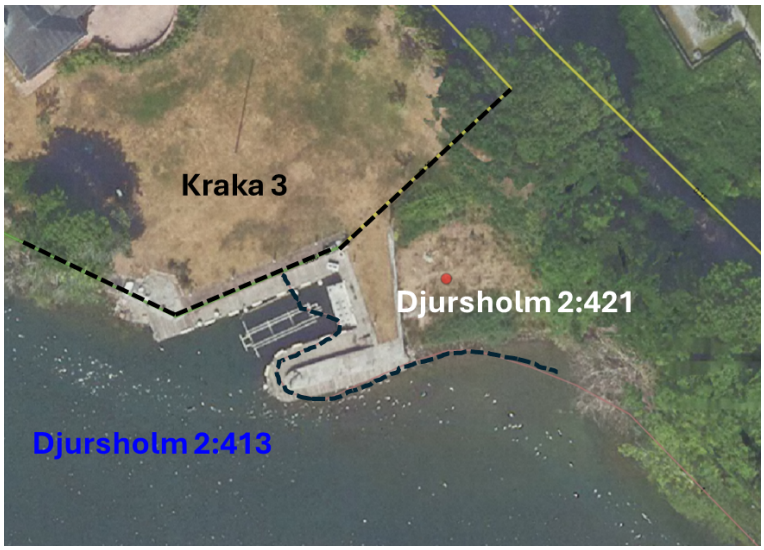
1. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att ansöka om ändring av detaljplan för att möjliggöra försäljning av berörd yta för hamnanläggningen på fastigheten Djursholm 2:421.
2. Kommunstyrelsen bemyndigar mark- och planeringschefen att ingå erforderliga köpehandlingar under förutsättning 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. Försäljningen ska genomföras i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat 2026-09-01 och under förutsättning att berörd yta ändras till kvartersmark i detaljplanen. Köparen ska bekosta förrättningskostnaderna.

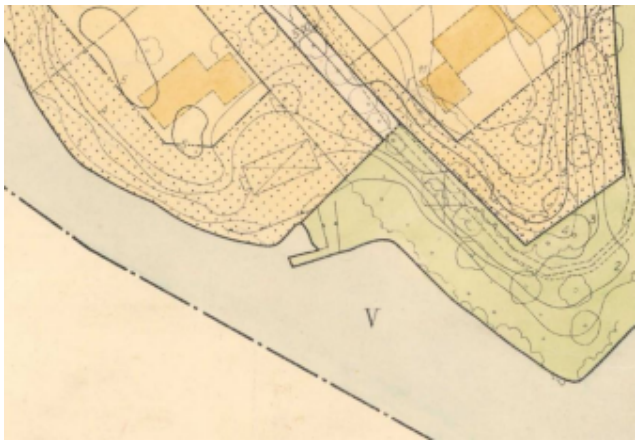
Bakgrund

På kommunens fastighet Djursholm 2:421 (i huvudsak land) och Djursholms AB:s fastighet Djursholm 2:413 (i huvudsak vatten) 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 1: Ungefärliga fastighetsgränser och 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 2: 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 rätt att för sin fastighets behov ha mindre brygga, båthus eller någon annan sådan byggnad vid stranden.

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 2024 (§ 10) 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 av kommunstyrelsen den 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.

Ärendet behandlades på kommunfullmäktige 27 april 2026 (§ 54), som beslutade att återremittera ärendet för fördjupad utredning inklusive förutsättningar för nyttjanderätt, samt med begränsning att endast kommunens mark ska ingå i förslaget.

Kommunledningskontorets utredning

Hamnanläggningen ligger i direkt anslutning till och delvis på fastigheten Kraka 3. Den del av kommunens fastighet 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. I början på sommaren 2026 rasade delar av stensättningen ned i vattnet vilket ytterligare ökat underhållsbehovet.

Ägaren till fastigheten Kraka 3 har uttryckt ett intresse för att ta över hamnanläggningen och därmed ansvaret för hamnanläggningens skick.

För att vattnet och marken ska kunna nyttjas för båtplats och eventuellt försäljas behöver detaljplanen ändras så att den avsedda marken utgörs av kvartersmark, och vattnets användning preciseras så att båt och brygga medges.

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

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

Ärendets beredning efter kommunfullmäktiges återremiss

Nyttjanderätt

Kontoret har på nytt sett över frågan om nyttjanderätt. Nyttjanderättsavtalet skulle i detta fall ingås med en privatperson och rättigheten följer inte med fastigheten. För nyttjande av mark ska kommunen ansvara för att få bästa pris och agera marknadsmässigt. För att fastställa marknadsvärdet tillämpas normalt två olika förfaranden: öppet anbudsförfarande eller oberoende expertvärdering. Auktoriserad värderingsfirma Forum Fastighetsekonomi anser att skälig avgift som nyttjanderättshavaren bör ersätta fastighetsägaren för upplåtelsen kan göras i jämförelse med både arrenden och tomträtter. Enligt Forum Fastighetsekonomi utlåtande i maj 2024 motsvarar avgäldsräntan för tomträtter cirka 3,0 procent av fastighetens marknadsvärde enligt praxis. För arrenden brukar avkastningsräntan variera men ligger normalt på mellan 4–5 procent beroende på bland annat avtalstid. Forum fastighetsekonomi bedömde ersättningen för nyttjanderätten till trettiofemtusen (35 000) kronor årligen för cirka 110 kvadratmeter. Nivån för liknande nyttjande för båtklubbar i kommunen, inkluderat hyra av brygga, ligger på cirka 540 kronor per förtöjningsmeter brygga per år. Hamnanläggningen omfattar i teorin cirka 25 förtöjningsmeter, även om hela sträckan inte nyttjas samtidigt för båtar. Detta skulle motsvara en årsavgift på cirka 13 500 kronor, att fördelas mellan kommunen och Djursholms AB.

Servitut

Genom servitut kvarstår mark och vatten i kommunens ägo men nyttjanderätten följer med den härskande fastigheten för en evig tid. Kommunen har kvar ansvaret för skatten och skötseln av marken i stort, medan den nyttjande fastigheten står för skötsel av hamnanläggningen.

För den privata fastighetsägaren kan servitutet ge i stort samma funktion som vid ett köp av marken, med begränsningen att de måste hålla sig till den användning som medges enligt servitutet, och inte får uppföra nya anläggningar etcetera.

För kommunen som markägare innebär det att kommunen behåller långsiktig kontroll över marken och dess framtida utveckling.

För kommunen kan servitut vara en fördel ifall kommunen har behov av att säkra rekreations- och naturvärden, framtida utvecklingsmöjligheter eller allmänhetens tillgång till vatten, hantera klimatanpassning och erosion eller hindra en privatisering av området.

Genom ett servitut behöver fastighetsindelningen inte förändras och någon avstyckning eller ny fastighetsbildning behöver inte genomföras, vilket innebär lägre lantmäterikostnader och en enklare process.

Ersättningen för ett servitut är lägre än för ett köp av marken.

Försäljning

Vid en försäljning kan inte kommunen styra hur den avstyckade marken används så länge användningen följer detaljplanen och lagstiftning. Genom detaljplanen sätter dock kommunen riktlinjerna för vad marken får användas till. En försäljning inbringar den största inkomsten jämfört med de andra alternativen.

En översyn av erforderliga ytor för försäljning har gjorts och kontoret bedömer att en yta om cirka 110 kvadratmeter mark är tillräcklig för att omfatta hamnanläggningen och ingå i en eventuell försäljning. Den exakta gränsen och ytan kommer slutligen bedömas av Lantmäteriet och kan komma att breddas. Vattnet behöver inte säljas.

Figur 3: Ungefärliga gränser för fastighetsreglering

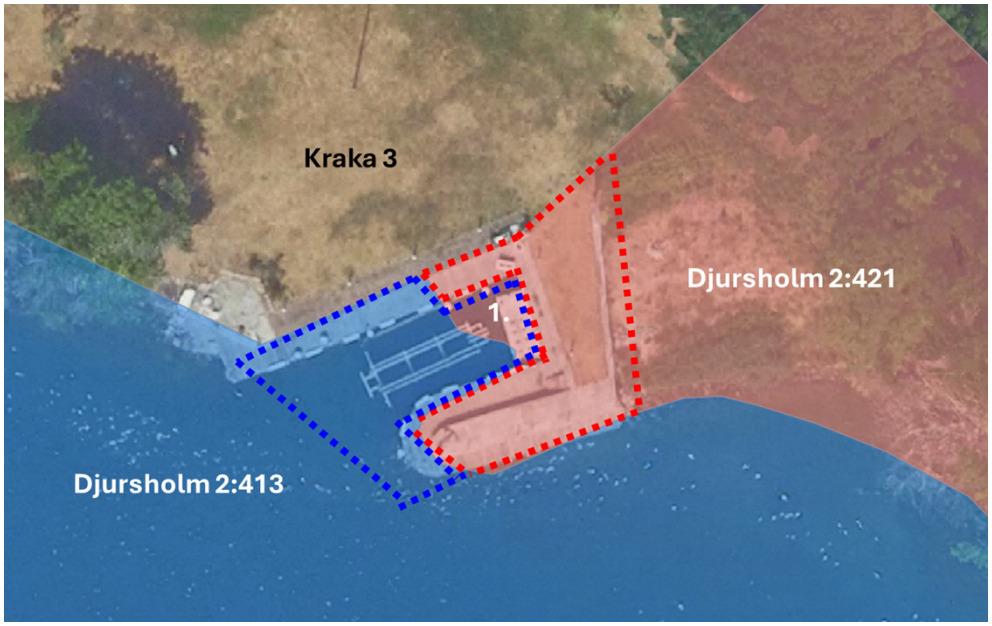
Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontorets bedömning är alltjämt att försäljning är den mest fördelaktiga lösningen för kommunen och att det i likhet med tidigare slutsatser ska ske till ett pris om 5,5 miljoner kronor. Samtidigt bedömer kommunledningskontoret att försäljningen ska begränsas till den mark som behövs för hamnanläggningen. Det är brukligt att vattenområden kvarstår i kommunens ägo för att värna allmänhetens tillgång till natur, säkra framtida samhällsnyttor som hamnar eller båtliv, samt undvika konflikter kring strandskydd, fiskerätt och allemansrätt. En försäljning av vattnet kan dessutom bli prejudicerande i framtida ärenden. För att säkra nyttjanderätten till vattnet kan servitut ges. Vattenområdet ska därmed inte längre ingå i försäljningen.

Det berörda området ligger i så nära anslutning till den privata fastighetsägarens tomt och hemfridszon att det inte är en lämplig plats för allmänt nyttjande i form av anvisad badplats. Det finns inga möjligheter att anlägga strandväg eller nyttja marken på annat sätt än för båt och bad, och det finns ingen framtida värdestegring för marken som kan tillfalla kommunen då den i realiteten inte kan utvecklas för något annat ändamål. Allmänheten har fortsatt tillgång till strand och natur genom den intilliggande parken. Marken är svår att förvalta, arbeten behöver delvis ske via båt, och anläggningen har ett stort underhållsbehov.

Ett servitut medför inte någon större fördel gentemot en försäljning, som skulle inbringa en väsentligt högre intäkt. Det blir också tydligare vem som har ansvaret att återställa och underhålla hamnanläggningen.

Figuren nedan visar hur marken är fördelad mellan fastighetsägarna och hur den kan nyttas vid en eventuell försäljning.



Figur 4: Föreslaget markutnyttjande

= Danderyds kommun, mark

1. = Danderyds kommun, vatten

= Djursholms AB (i huvudsak vatten, eventuellt lite mark)

= Mark som regleras in till Kraka 3

= Servitut till förmån för Kraka 3

Den del av kommunens fastighet Djursholm 4:421 inom hamnområdet som utgörs av vatten (se Figur 4: Föreslaget markutnyttjande) bör överföras till Djursholms AB:s fastighet Djursholm 2:413.

Kommunens mark som utgörs av hamnanläggning regleras in i Kraka 3. Genom detta kommer fastigheten Kraka 3 gränsa mot annans vatten, och då troligen genom legalrätten ha rätt att anlägga brygga och båt för eget bruk på Djursholms AB:s vattenområde. För att säkerställa rätten till båt och brygga kan fastigheten Kraka 3 tillföras ett servitut som belastar Djursholms AB:s fastighet Djursholm 2:413.

Fastighetsägaren till Kraka 3 har godtagit ett försäljningspris om 5,5 miljoner kronor för hamnanläggningen. En försäljning av hamnanläggningen ger en betydande inkomst till kommunen, en nivå som inte ett nyttjanderättsavtal eller servitut kan mäta sig emot.

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 och kostnaderna för fastighetsregleringen.

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
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. Värdeutlåtande Svefa
3. Värdeutlåtande Forum
4. Värdeutlåtande bryggan
5. Värdeutlåtande Värderingsinstitutet
6. Statusbesiktning hamnanläggning
7. Kommunfullmäktiges beslut, 2026-04-27 § 54

8. Kommunstyrelsens beslut, 2025-10-20 § 146
9. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott beslut, 2024-09-16 § 10