

Inventering av kommunal mark 2017



Sammanfattning	3
Markinventering	4
Sicklaön	6
Södra Boo	7
Norra Boo	8
Fisksätra/Saltsjöbaden	9
Älta	10
Upplåtelser av kommunal mark	11
Nyttjanderätter enligt jordabalkens regler	11
Kommunala tomträtter	11
Kommunala arrenden	12
Lägenhetsarrenden	13
Bostadsarrende	14
Jordbruksarrende	15
Nyttjanderätter	15
Markavtal för ledningar i kommunal mark	15
Markreglerande planer och bestämmelser	16
Nackas gröna och blåstruktur	17
Naturreservat	17
Parker och grönområden	19
Strandskydd	19
Stadsbyggnadsprojekt	Fel! Bokmärket är inte definierat.



Sammanfattning

Markgruppen fick i uppdrag i mål- och budget 2016 att ta fram en markinventering och en markstrategi. En markinventering av det kommunala markinnehavet är nu klar och sammanställt i denna rapport med tillhörande bilagor. Genomförd inventering redovisar samtliga kommunens 960 fastigheter. Redovisningen visar hur fastigheterna används, planläggningsförhållanden, begränsningar i markanvändningen samt eventuella oanvända byggrätter. Kopplat till kommunens fastighetsinnehav redovisas även omfattningen av de tomträtter och nyttjanderätter kommunen upplåter i sina fastigheter.

Markinventeringen och genomgång av markupplåtelser ger en dagsaktuell bild av de fastigheter kommunen äger och deras beskaffenhet. Från inventeringen har 47 oanvända byggrätter för olika ändamål identifierats både inom och utom stadsbyggnadsprojekt.

Inventeringen redovisar också en bild av antal gällande kommunala planer och naturreservat. Planers genomförandetid och naturreservat är till stor del avgörande för kommunens möjligheter att ändra på tidigare ställningstaganden beträffande markanvändning.

För att säkerställa att kommunen kan fortsätta utveckla och bevara sitt territorium är det viktigt att säkerställa att kommunen har de fastigheter och den mark som behövs. Nästa steg i arbetet med inventeringen är att utföra en analys och en strategi för de fastigheter kommunen äger utifrån perspektiven vilka framtida behov har vi, vilka fastigheter lämpar sig att uppfylla dessa behov samt vilken möjlighet och svårighet är det att ändra dagens markanvändning. Arbetet ska vara kopplat till kommunens översiktsplan.

Markinventering

Nacka kommun har en landareal på 9570 hektar mark. Av detta äger kommunen 4453 hektar mark, vilket motsvarar 47 %, i totalt 960¹ fastigheter. Kommunen är den enskilt största markägaren.

Andra stora markägare är Erstaviks fideikommiss med över 2000 hektar och Stockholms stad med ca 670 hektar. Även ett antal olika bygg- och fastighetsbolag äger flera fastigheter och större arealer i kommunen.

Taxeringskoder ger en överblick av hur marken i kommunens fastigheters används. Drygt hälften av de fastigheter som kommunen äger är taxerade som småhus, med taxeringskod 200. Majoriteten av dessa är upplåtna med tomträtt till privatpersoner. I taxeringskoden 400 återfinns framförallt gatu- och parkmarksfastigheter. I 800-koden finns bland annat specialbyggnader för skolor och andra tekniska anläggningar.

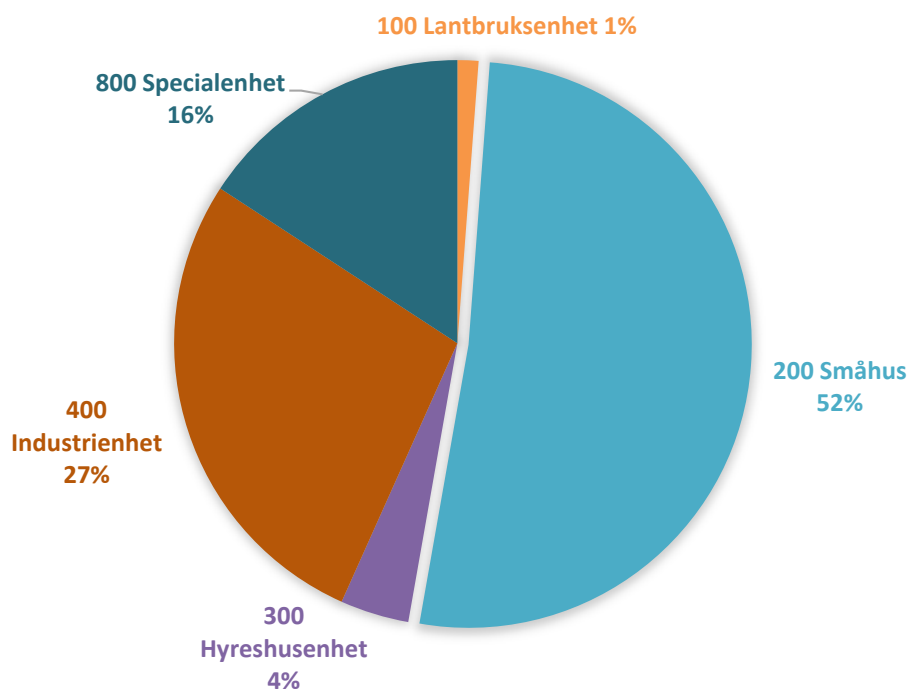
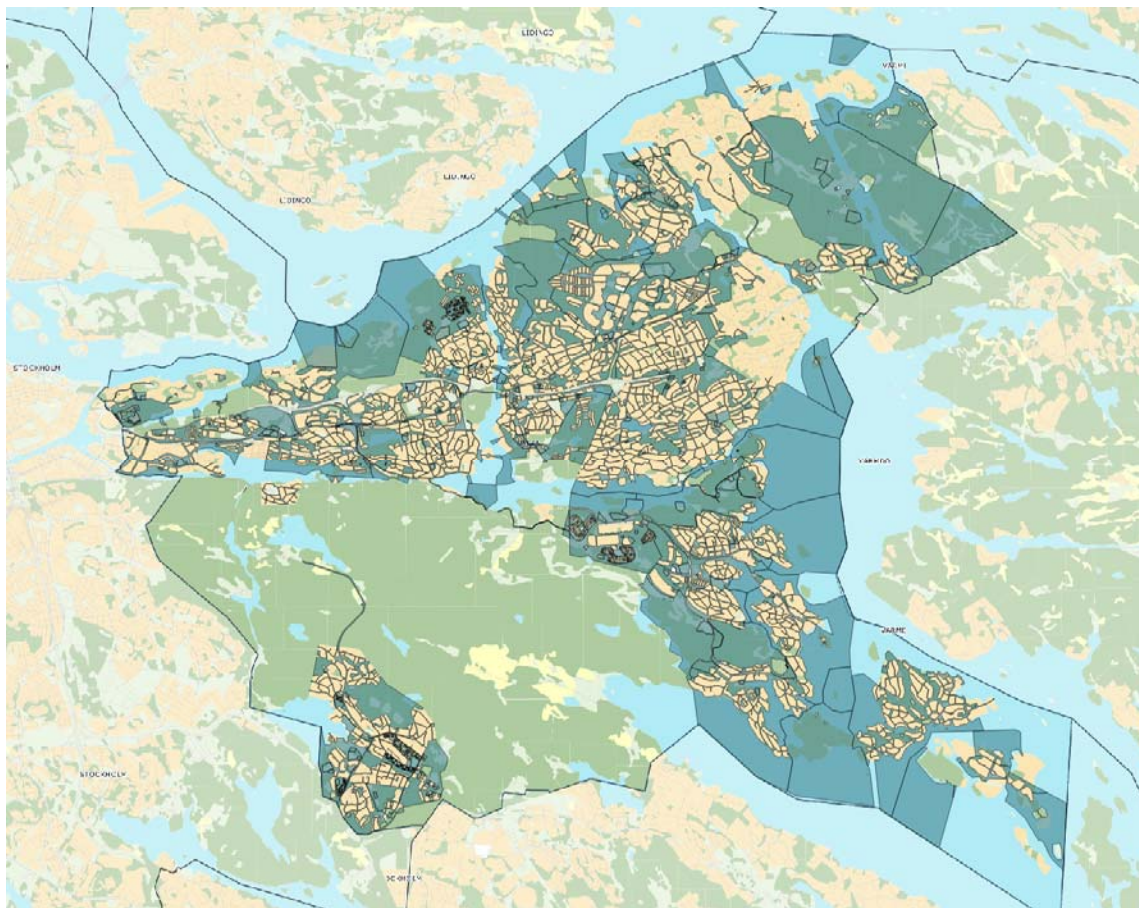


Diagram: Översikt av kommunens fastigheters taxering (användning)

Markinventeringen har gått igenom samtliga kommunens fastigheter med undantag av fastigheter upplåtna med tomträtt (535 stycken). Inventeringen redovisar hur fastigheterna

¹ 2017-05-08

används idag, vad gällande detaljplan anger för användningssätt eller om det finns någon annan markreglerande bestämmelse. Se bilagor 1-6, Markinventering.



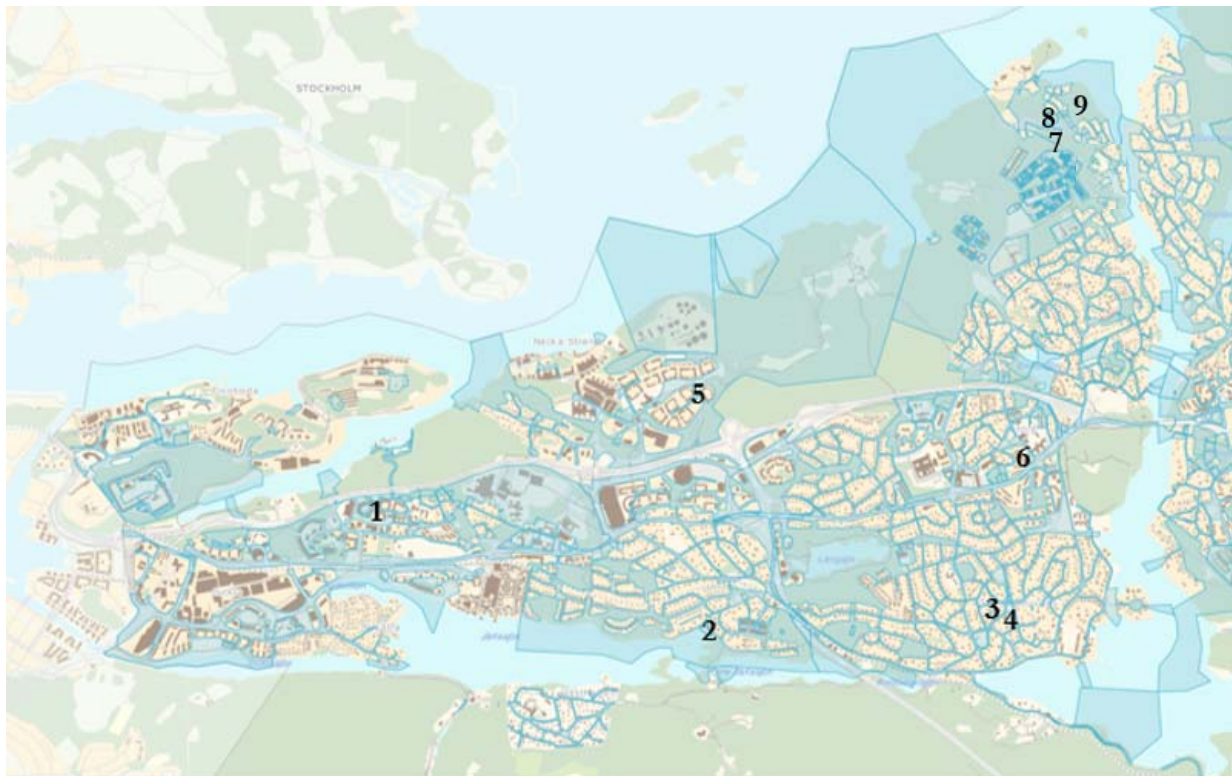
Karta 1: De blå ytorna utgör fastigheter ägda av Nacka kommun.

Utifrån inventeringen har 47 kommunala fastigheter identifierats. De 47 fastigheterna har i nuläget outnyttjade byggrätter som kommunen har möjlighet att använda. Byggrätterna finns både inom och utom stadsbyggnadsprojekt

Av dessa oanvända byggrätter är 13 fastigheter planlagda för allmänt ändamål (sk a-tomt). En fastighet är planlagd för skoländamål. Två fastigheter är planlagda för idrott och en fastighet för föreningsverksamhet. En fastighet är planlagd för handel och fyra fastigheter för småindustri och upplag. 26 fastigheter är planlagda för bostäder. Ungefär hälften av dessa byggrätter omfattas av stadsbyggnadsprojekt och planeras att tas i anspråk i samband med genomförandet av projekten.

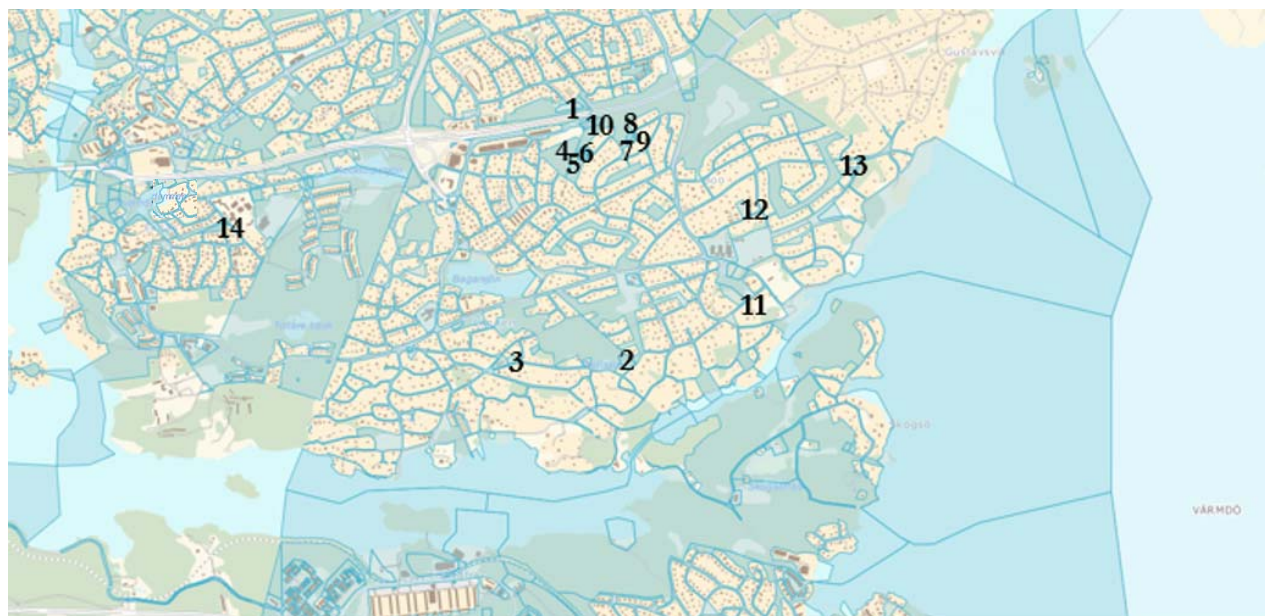
De byggrätter som idag finns utanför stadsbyggnadsprojekten och inte används är av olika beskaffenhet, svårighetsgrad och lämplighet för sitt ändamål. Parametrar som påverkar möjligheten ta byggrätten i anspråk kan tex vara att annan typ av verksamhet pågår på fastigheten, att byggrätten är liten eller annan orsak. De identifierade byggrätterna redovisas på följande sidor.

Sicklaön



Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	SICKLAÖN 106:4	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Sicklaön	417
2	SICKLAÖN 298:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Sicklaön	2503
3	SICKLAÖN 324:8	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. (Lagårn)	Sicklaön	2284
4	SICKLAÖN 325:2	Planlagd kvartersmark, bostad. Används som tennisbana.	Sicklaön	3653
5	SICKLAÖN 367:8	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Sicklaön	2302
6	SICKLAÖN 73:77	Planlagd kvartersmark, samlings- och föreningslokal. Används som parkering. Inom stadsbyggnadsprojekt	Sicklaön	1620
7	SICKLAÖN 40:18	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Sicklaön	
8	SICKLAÖN 40:19	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Sicklaön	
9	SICKLAÖN 40:20	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Sicklaön	

Södra Boo



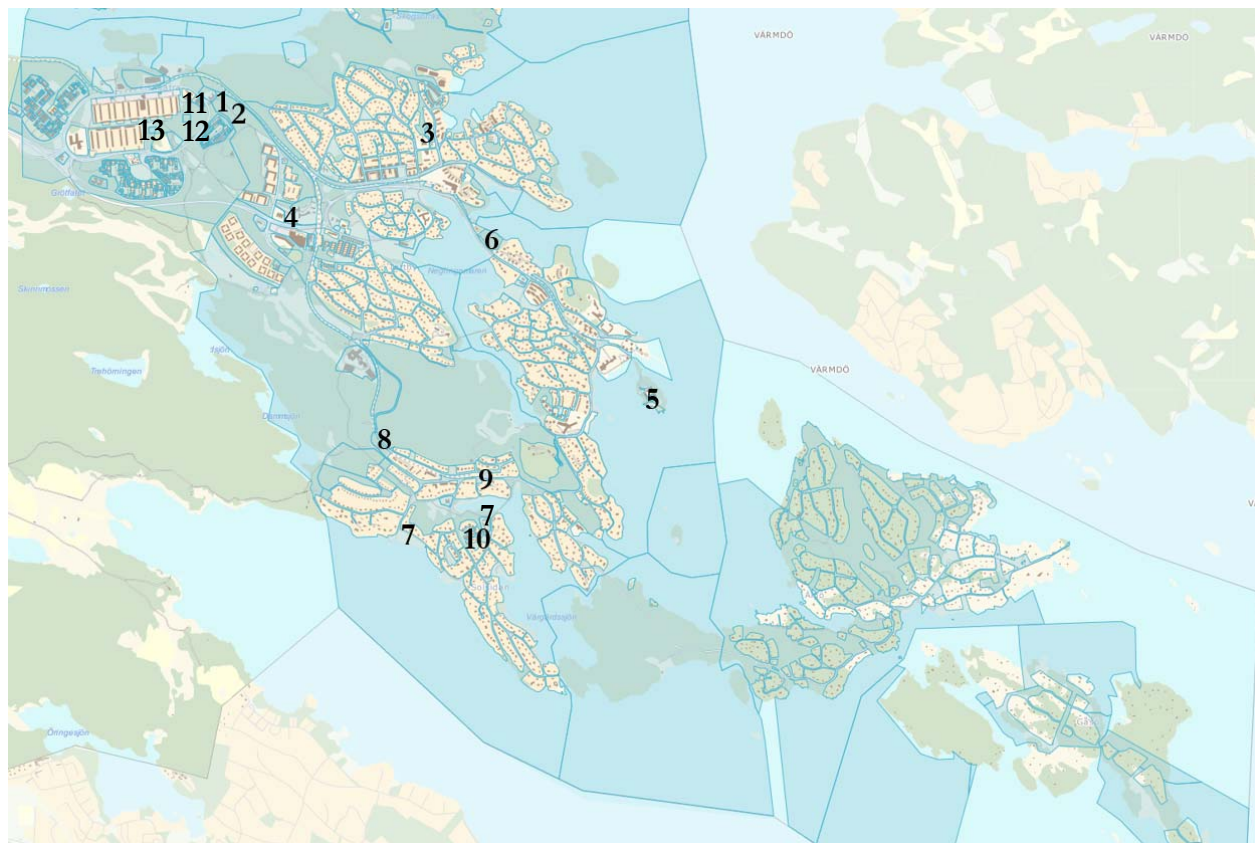
Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	LÄNNERSTA 1:1086	Planlagd kvartersmark, industri och upplag.	Södra Boo	1429
2	LÄNNERSTA 1:347	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	4425
3	LÄNNERSTA 1:672	Planlagd kvartersmark, bostad. Reserv förskoletomt.	Södra Boo	1696
4	BO 1:1029	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1177
5	BO 1:1030	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1370
6	BO 1:1031	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1194
7	BO 1:1032	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1038
8	BO 1:1033	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1576
9	BO 1:1034	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1025
10	BO 1:1070	Planlagd kvartersmark, industri. Prästkragens väg. Inom stadsbyggnadsprojekt	Södra Boo	4437
11	BO 1:1081	Planlagd kvartersmark, bostad (arrende). Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	
12	BO 1:116	Planlagd kvartersmark, bostad. Kadettvägen.	Södra Boo	4430
13	BO 1:922	Planlagd kvartersmark, bostad. Galärvägen. I förslag till ny detaljplan planlagd som allmän plats, natur. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	2160
14	BJÖRKNÄS 1:226	Planlagd kvartersmark, idrott. Björknäs IP	Södra Boo	1776

Norra Boo



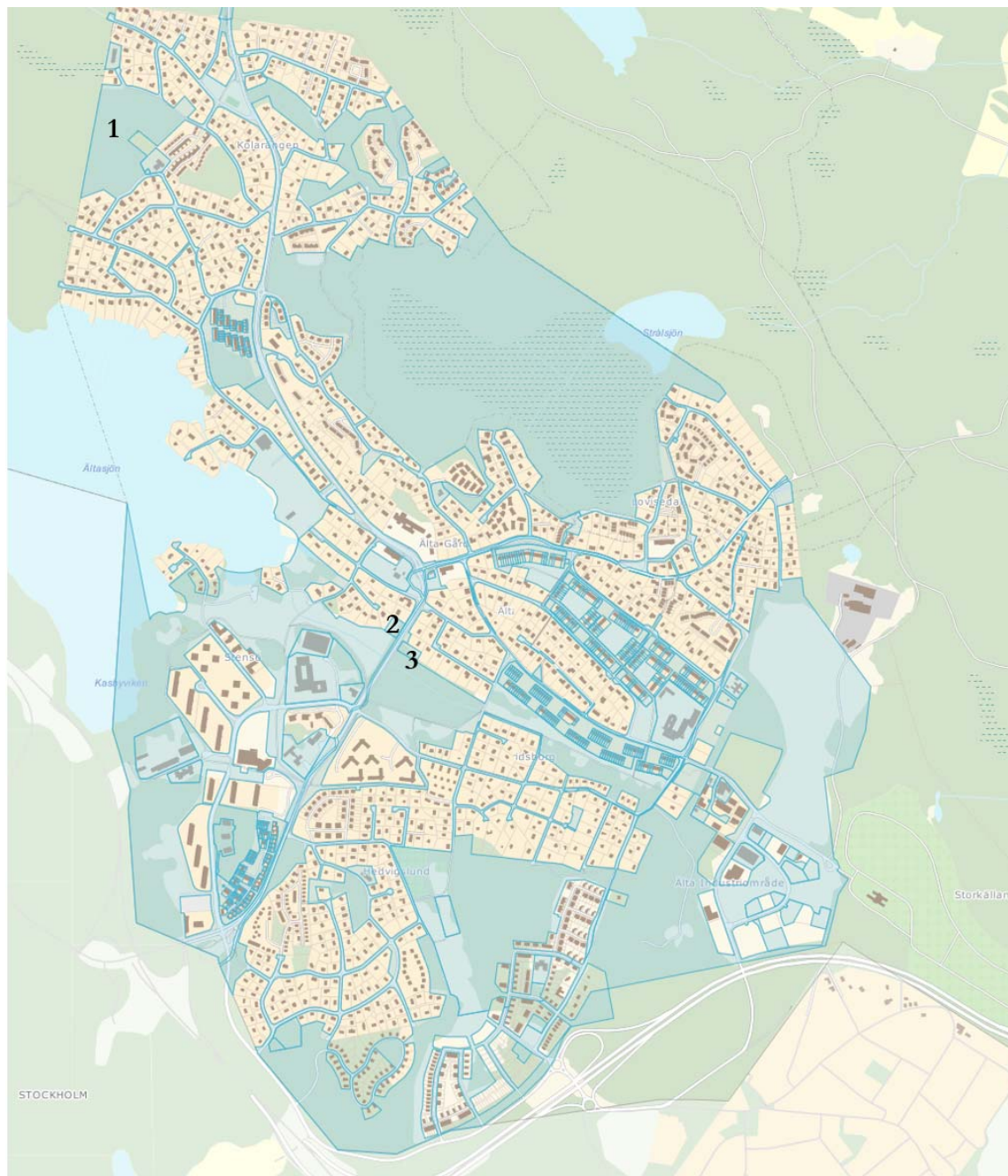
Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	BJÖRKNÄS 1:240	Planlagd kvartersmark, bostad. Lövdalsvägen.	Norra Boo	1757
2	ORMINGE 1:2	Planlagd kvartersmark, bostad. Grindavägen. Belastas av gångväg.	Norra Boo	757
3	ORMINGE 60:1	Stor allmän platsmarksfastighet. Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål, bollplaner och lek.	Norra Boo	789586
4	KUMMELNÄS 1:355	Planlagd kvartersmark bostad.	Norra Boo	1685
5	KUMMELNÄS 6:22	Planlagd kvartersmark, skola.	Norra Boo	
6	KUMMELNÄS 11:119	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Porsmossen. Omfattar fler fastigheter	Norra Boo	4661
7	MENSÄTTRA 2:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Norra Boo	25483
8	VELAMSUND 18:59	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Norra Boo	2039
9	VELAMSUND 18:131	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Norra Boo	1638
10	VELAMSUND 18:90	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Norra Boo	5749

Fisksätra/Saltsjöbaden



Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	IGELBODA 2:18	Delvis planlagd för verksamhetsområde (småindustri), övrig mark planlagd allmän platsmark, natur eller ej planlagd mark utmed järnvägen. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts.	11537
2	IGELBODA 2:19	Delvis planlagd för verksamhetsområde (småindustri), övrig mark planlagd allmän platsmark, natur. Inom stadsbyggnadsprojekt	Fisks/Salts	
3	IGELBODA 24:4	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Bergrum.	Fisks/Salts	3310
4	IGELBODA 53:2	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt. Bredvid Igelbodaskolan.	Fisks/Salts	11239
5	RÖSUNDA 2:40	Planlagd kvartersmark, handel, restaurang mm.	Fisks/Salts	1384
6	RÖSUNDA 3:2	Planlagd kvartersmark, bostad.	Fisks/Salts	13370
7-10	SOLSIDAN 2:1	Stor allmän platsmarks fastighet, natur och gata. Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål (7), parkering (7), trafikändamål (8), bostad (9, ej avstyckningsbar) samt idrott (10).	Fisks/Salts	1735788
11	ERSTAVIK 26:1	Stor allmän platsmarksfastighet, gata, natur och park. Ett område planlagt för kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts	705678
12	ERSTAVIK 26:24	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts	2575
13	ERSTAVIK 26:25	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts	1739

Älta



Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	ÄLTA 10:1	Planlagd allmän platsmark, park och natur. Naturreservat. Planlagd kvartersmark, bostäder, bostad vid Lovisedalsvägen. Icke planlagd mark.	Älta	1914071
2	ÄLTA 10:9	Planlagd kvartersmark, bostad. Ältavägen.	Älta	1887
3	ÄLTA 9:150	Planlagd kvartersmark, bostad. Ältavägen.	Älta	1838

Övriga fastigheter som inventerats omfattas till största delen av allmän platsmark, park, natur och gata, naturreservat eller annat naturskydd eller saknar detaljplan.

För fastigheter och mark inom stadsbyggnadsprojekt pågår bedömningen av möjlig ny markanvändning. För övriga mark, som inte omfattas av stadsbyggnadsprojekt, naturreservat och strandskyddet, behöver det fortsatta arbetet fokusera på att identifiera om och i så fall vilken potentiell utvecklingsmöjlighet som finns i detta kommunala markinnehav. Arbetet, som ska genomföras gemensamt med enheten för strategisk stadsutveckling, bör kopplas till kommunens översiktsplan samt andra strategiska dokument och kartläggningen av de behov kommunen har för att sitt territorium.

Upplåtelser av kommunal mark

Nyttjanderätter enligt jordabalkens regler

En nyttjanderätt ett skriftligt avtal mellan en fastighetsägare och en fysisk eller en juridisk person och knuten till en viss fastighet. Till nyttjanderätterna hör tomträtt, arrende, hyra, och allmän nyttjanderätt.

Kommunala tomträtter

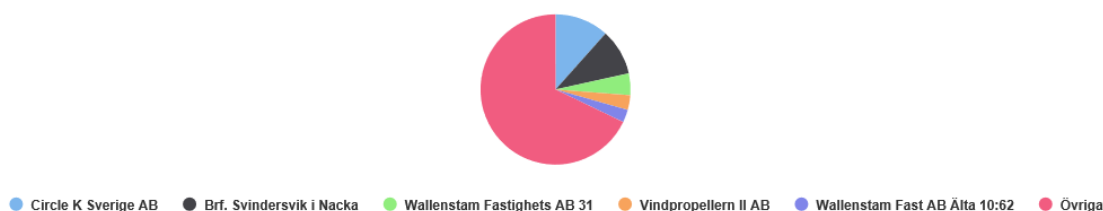
Genom upplåtelse med tomträtt i en fastighet ges en privatperson eller ett företag rätt att använda en fastighet på i princip samma sätt som om de ägde fastigheten.

Kommunen upplåter 535² fastigheter med tomträtt för olika ändamål. Majoriteten av kommunens tomträtter används för småhusbebyggelse. Några tomträtter är upplåtna som flerbostadshus, skola/förskola, LSS eller äldreboenden samt annan verksamhet.

För att få använda kommunens fastighet betalar tomträttshavaren en årlig avgift, en tomträttsavgäld. Kommunens årliga intäkt för samtliga tomträttsavgälder uppgick 2016 till 24,5 miljoner kronor och den bedömda intäkten för 2017 är 21,7 miljoner kronor.

De fem högsta tomträttsavgälderna under 2017 betalas av Cirkel K Sverige AB, Brf Svindersvik i Nacka, Wallenstam Fastighets AB 31, Vindpropellern II AB samt Wallenstam Fast AB Älta 10:62. De står för en årlig intäkt till kommunen på ca 7 miljoner kronor.

Total avtalskostnad per hyresgäst



² 2017-05-08



Diagram: Avgäld för de 5 största tomträtterna samt övriga.

Alla tomträttsavgälderna omförhandlas med en viss regelbundenhet beroende på upplåtelseform. De kommande fem åren ska 262 avtal och tomträttsavgälderna omförhandlas.

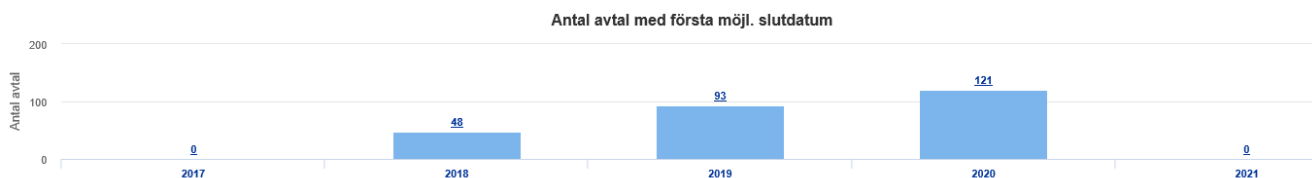


Diagram: Antal omförhandlingar per år de kommande 5 åren.

Tomträttsavgälden fastställs med utgångspunkt på fastighetens markvärde och en avgäldsränta. Avgäld för småhustomträter regleras normalt schablonmässigt utifrån marktaxeringsvärdet. Avgäld för andra typer av tomträttsändamål utgår från värdering i det enskilda fallet.

Kommunens utgångspunkt är att låta småhustomträtthavare få friköpa sina tomträter. Friköpspriset beräknas då till 50 procent av gällande marktaxeringsvärdet. För friköp av andra typer av tomträter görs en bedömning från fall till fall och friköpspriset sätts normalt till marknadsvärdet.

Kommunala arrenden

Ett arrende är en skriftlig upplåtelse (hyra) av jord eller mark. För upplåtelsen utgår en avgift som ska betalas av den som arrenderar marken. Ett arrende kan upplåtas som jordbruks-, bostads-, anläggnings- eller lägenhetsarrende. Kommunen arrenderar ut 185 markområden för olika ändamål.

Anläggningsarrende

Ett anläggningsarrende används till upplåtelser av mark framförallt för företagsverksamhet. Den som arrenderar får uppföra byggnader på marken för sin verksamhet. Anläggningsarrende kan till exempel upplåtas för bensinstationer, kiosker och tekniska anläggningar.

En anläggningsarrendator har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn inte har rätt till en förlängning av avtalet men kan däremot vara berättigad ersättning om avtalet sägs upp. Det indirekt besittningsskydd kan avtalats bort.

Kommunen har 66 anläggningsarrenden³. Den totala arrendeintäkten för samtliga anläggningsarrenden 2017 beräknas uppgå till 4,4 miljoner kronor.

³ 2017-05-08

Anläggningsarrende

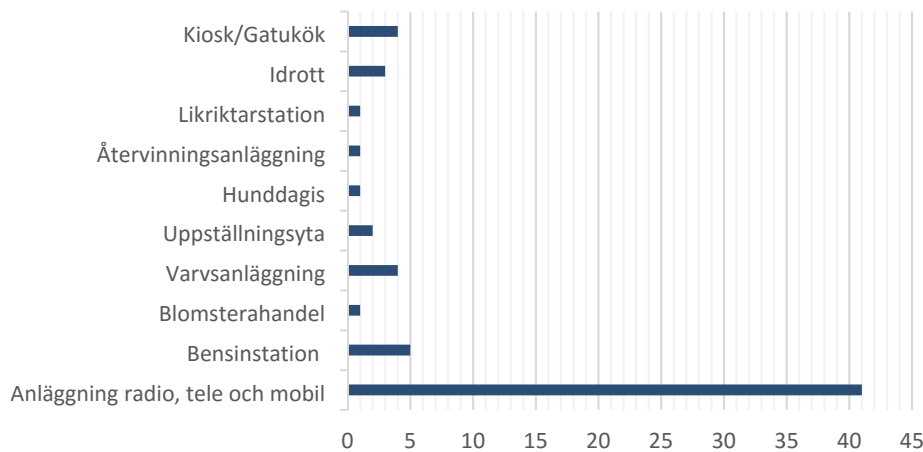


Diagram: Antal anläggningsarrende per upplåtelseområde.

Arrendeavgiften från de fem största anläggningsarrendena uppgår 2017 till 2,8 miljoner kronor, 63 % av den totala intäkten, från arrendatorerna Sita Sverige AB, OK/Q8, Cirkel K Sverige AB, St 1 Sverige AB, OK/Q8 och Preem AB.

Total avtalskostnad per hyresgäst

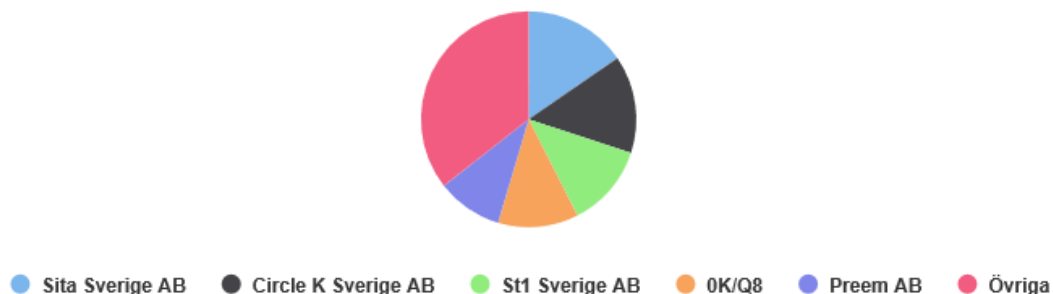


Diagram: Intäkt anläggningsarrende för de 5 största arrendena samt övriga.

Lägenhetsarrenden

Ett lägenhetsarrende används för upplåtelse av mark som inte klassas som jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende. Ett lägenhetsarrende kan till exempel upplåtas för reklamskyltar, parkeringsplatser och bryggor. Ett lägenhetsarrende upplåts oftast på kortare tid och arrendatorn har inget besittningsskydd.

Kommunen har 118 lägenhetsarrenden⁴. Den totala arrendeintäkten 2017 beräknas uppgå till 1,5 miljoner kronor.

⁴ 2017-05-08

Lägenhetsarrende

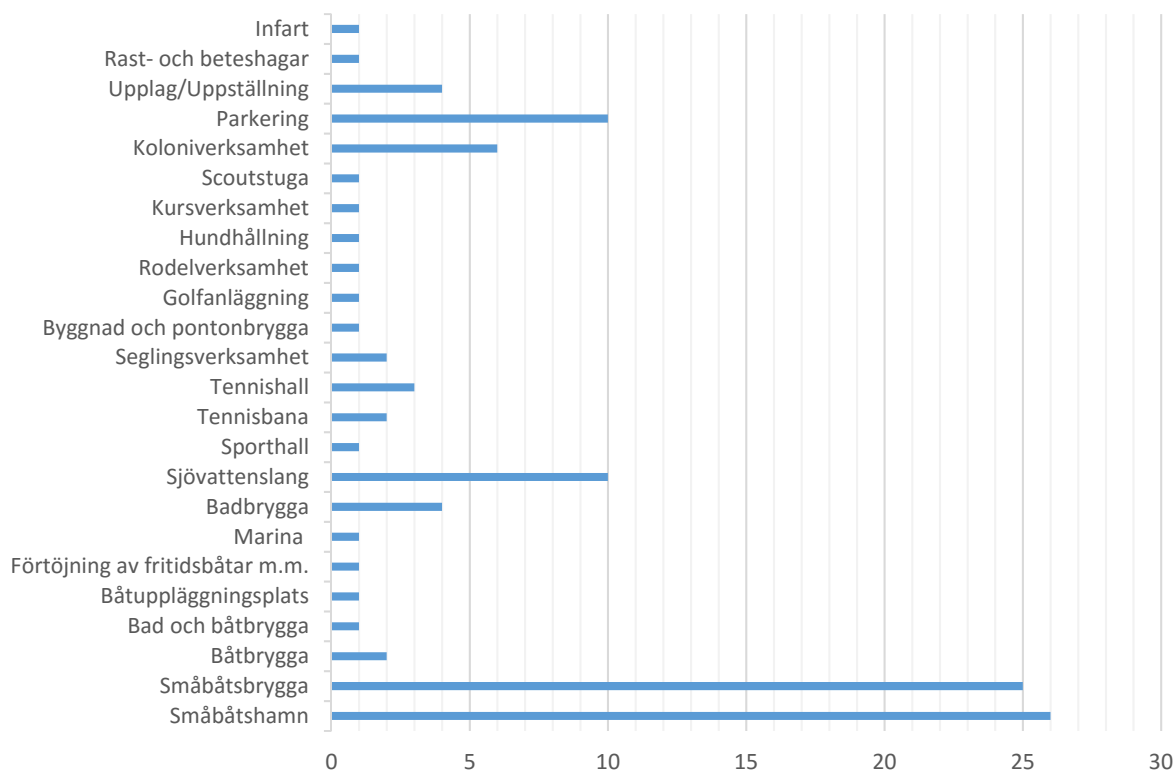


Diagram: Antal lägenhetsarrende per upplåtelseområde.

Arrendeavgiften för de fem största lägenhetsarrendena uppgår 2017 till 0,8 miljoner kronor, 53 % av den totala intäkten, från arrendatorerna Saltsjöbadens båtklubb, Nacka golfklubb, Fisksätra Båtklubb, Nacka energi AB samt Kungliga Svenska Segel Sällskapet.

Total avtalskostnad per hyresgäst

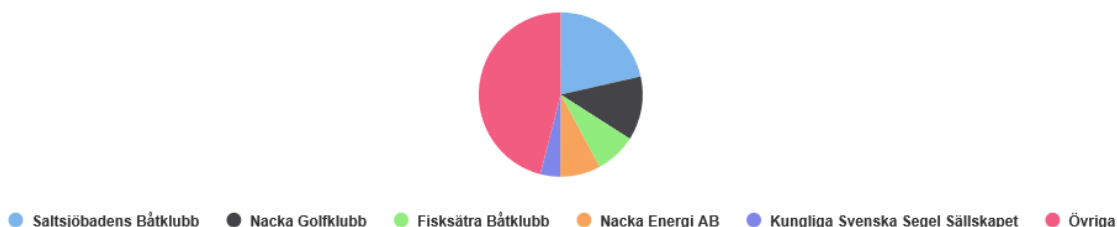


Diagram: Intäkt lägenhetsarrende för de 5 största arrendena samt övriga.

Bostadsarrende

Ett bostadsarrende används för upplåtelse av mark för bostadsändamål. Den som arrenderar får uppföra ett bostadshus på marken. Bostaden får vara permanentbostad eller fritidshus.



Arrendatorn har direkt besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn har rätt att få sitt bostadsarrende förlängt när avtalet går ut.

Kommunen har ett bostadsarrende för en sommarstuga. Intäkten för arrendet är 10 000 kronor per år. Arrendeavtalet är uppsagt för omförhandling och/eller eventuell avflytt eller köp.

Jordbruksarrende

Ett jordbruksarrende används för upplåtelse av mark och byggnader för jordbruksändamål.

Olika besittningsskydd gäller för ett jordbruksarrende om bostad för arrendatorn ingår i arrendet eller ej. Ingår bostad har arrendatorn besittningsskydd och ingår inte bostad har arrendatorn inget besittningsskydd.

Kommunen har ett jordbruksarrende för ett stall och delar av byggnader samt betesmark. Intäkten för arrendet är 150 000 kronor per år.

Nyttjanderätter

Kommunen upplåter för tillfället 46 nyttjanderätter. De flesta av dessa nyttjanderätter är avgiftsfria.

Markavtal för ledningar i kommunal mark

Kommunens mark används ofta för att dra fram infrastruktur i form av ledningar. Ledningsdragning i landets tätorter sker normalt i gatumark och annan allmän platsmark. I de flesta fall är det både önskvärt och ändamålsenligt att dessa utrymmen används för ledningsdragning.

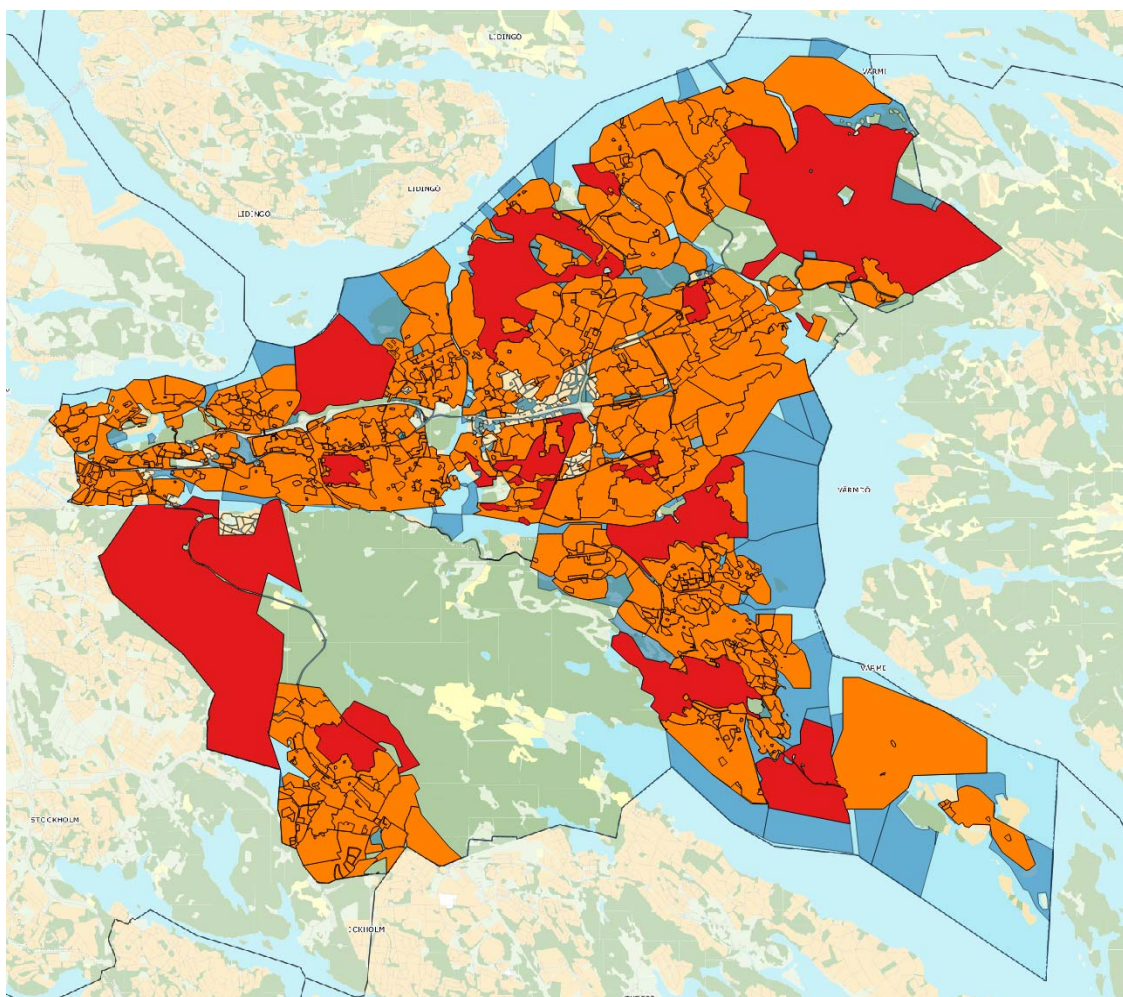
Kommunen har fattat beslut om att markavtal ska tecknas mellan Nacka kommun och den som vill förlägga, eller har befintliga, ledningar på allmän platsmark. Markavtalen ställer vissa villkor på ledningsägaren. Avtalen innebär också att ledningsägaren betalar en årlig ersättning till Nacka för upplåtelsen.

Kommunen har idag tecknat markavtal med 14 ledningsägare för olika ledningsändamål. Den årliga intäkten för upplåtelsen uppgår till ca 800 000 kr

Markreglerande planer och bestämmelser

Nästan all mark i kommunen är planlagd eller omfattas av någon form av markreglerande bestämmelse. I kartbilden nedan redovisas alla ytor som är planlagda eller skyddade i naturreservat.

Det finns det totalt 771 gällande detaljplaner, stads- och byggnadsplaner samt områdesbestämmelser.



Kartbild: Orangea ytor utgör planlagd mark, röda ytor utgör reservat

Med stöd av plan- och bygglagen upprättas detaljplaner och områdesbestämmelser medans stads- och byggnadsplaner utgår från äldre byggnadsstadga.

I en detaljplan fattas beslut om markens användningssätt. Marken delas in i allmän platsmark, vattenområde samt kvartersmark. I detaljplanen antas en genomförandetid på mellan 5 till 15 år. Under genomförandetiden är det mycket svårt att ändra eller upphäva en detaljplan, med vissa undantag. Fastighetsägarna är garanterade den avsedda



markanvändningen. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts av en ny detaljplan eller upphävs.

Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan. Det kan till exempel ske om kommunen vill reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Regleringen i områdesbestämmelserna ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Den ger inte heller någon garanterad byggrätt.

För 297 av kommunens totalt 417 detaljplaner har genomförandetidens sista dag passerat. Utöver det har kommunen 353 områdesbestämmelser samt stads- och byggnadsplaner utan genomförandetid. Endast 120 detaljplaner har genomförandetid kvar vilket innebär att de flesta av kommunens detaljplaner, områdesbestämmelser samt stads- och byggnadsplaner kan upphävas, ändras eller ersättas utan krav på kompensation eller ersättning.

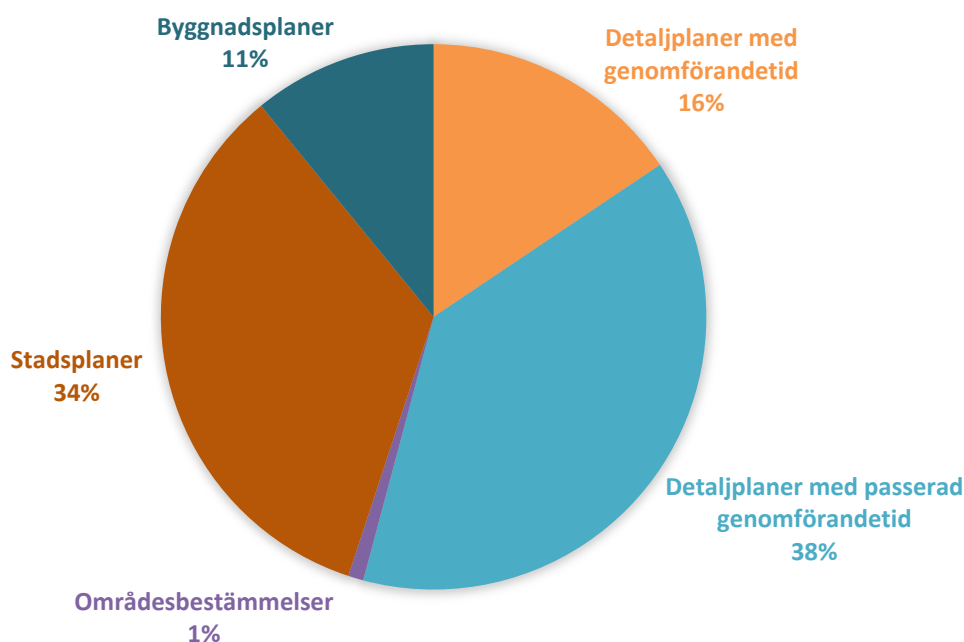


Diagram: Översikt över kommunens olika planer.

Nackas gröna och blåstruktur

Nacka har slagit fast att minst halva kommunen ska vara grön. Den gröna strukturen ska skyddas i form naturreservat, allmän platsmark, parker och andra grönområden.

Naturreservat

Nacka har idag 13 naturreservat. Naturreservaten utgör stommen i kommunens gröna struktur. Utredning pågår för att skydda ytterligare mark och skog. Fem nya områden kan



Enligt lag ska samtliga fideikommiss i Sverige avvecklas när den som är fideikommissarie avlider. 2015 avled dåvarande fideikommissarien. Vad som ska hända med egendomen i framtiden prövas i fideikommissnämnden.

Idag är 2161 hektar, ca 20 %, av kommunens landyta skyddad i naturreservat. Tillsammans med Erstaviks fideikommiss utgör naturreservaten och fideikommissen en landareal av 4100 hektar vilket motsvarar nästan 43 % av kommunens totala landareal.

Ett beslut om naturreservat utgör ett av de starkaste skydden för mark. Ett naturreservat får endast upphävas eller ändras helt eller delvis om det finns synnerliga skäl. Det kan vara att reservatet inte längre har kvar och rimligen inte kan återfå de värden som det avsåg att bevara.

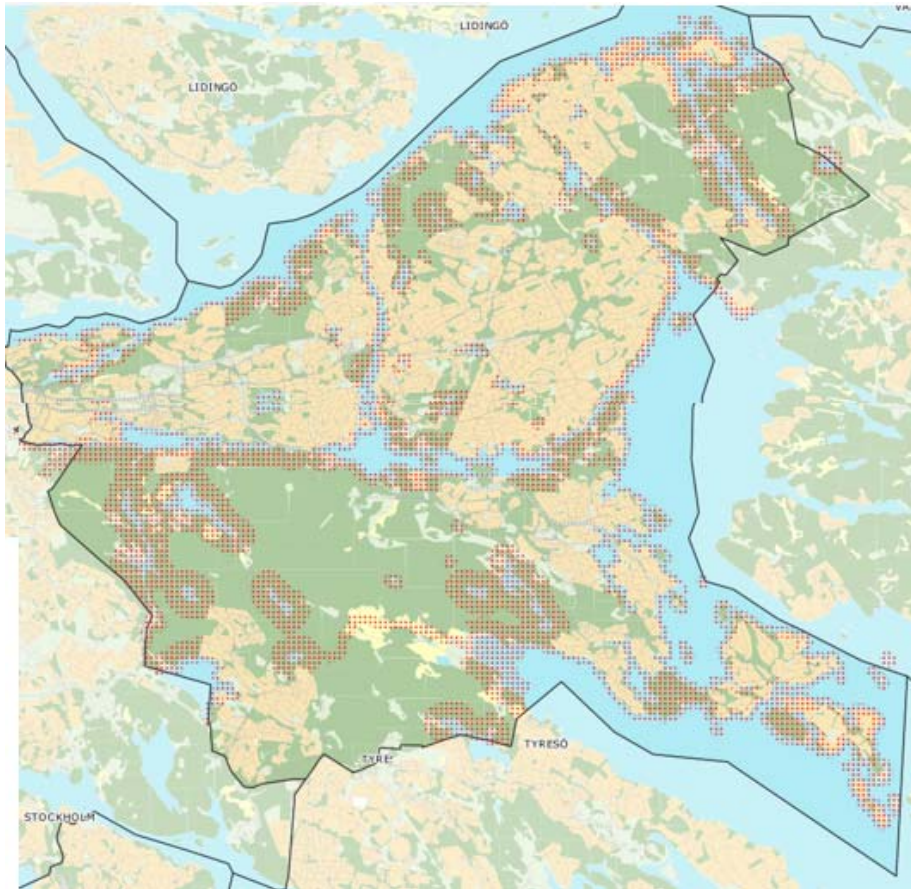
Parker och grönområden

Det finns även grön struktur som utgörs av de planlagda allmänna platser som kommunen sköter. Det kan vara gräsmattor, naturmark, planteringar och ängar.

Strandskydd

Strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandlinje både upp på land och ut i vattnet. Strandskyddet gäller vid samtliga hav, sjöar och vattendrag. I Nacka har strandskyddet utökats till 300 meter i flera delar av kommunen. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Alla åtgärder som ändrar livsmiljön för växt och djurlivet inom strandskyddat område är otillåtna.

Man kan få dispens från strandskyddet. Utöver särskilda skäl får en planerad åtgärd inte hindra allmänhetens tillträde till området eller påverka växt- och djurlivet negativt.



Kartbild: Rödprickiga ytor utgör strandskyddat område.