

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Inventering av kommunal mark 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen av inventering av kommunal mark 2017 till protokollet.

Sammanfattning

Ärendet avser redovisning av genomförd inventering av mark och fastigheter i Nacka kommun där kommunen är lagfaren ägare. Inventeringen ger en dagsaktuell bild av vilken mark kommunen äger, hur den används, hur den är tänkt att användas, upplåtelser samt markreglerande bestämmelser i form av detaljplaner och reservat.

I samband med inventeringen har oanvända områden och fastigheter med byggrätter identifierats och sammanställts. Ungefär hälften av dessa utgörs av byggrätter inom stadsbyggnadsprojekt och planeras att genomföras inom projekten. Resterande byggrätter utgörs av byggrätter för olika ändamål och olika parametrar påverkar möjligheten använda byggrätterna för planerad användning.

Med stöd av inventeringen är nu kommunens mark inventerad och samtliga befintliga planlagda byggrätter på kommunal mark har sammanställts. För mark, som inte omfattas av stadsbyggnadsprojekt, naturreservat och strandskydd behöver fortsatt arbetet fokusera på att identifiera om och i så fall vilken potential och utvecklingsmöjlighet denna mark har. Det här arbetet behöver också kopplas till kommunens översiktsplan men även andra strategiska dokument samt kartläggningen av de behov kommunen har för att utveckla sitt territorium

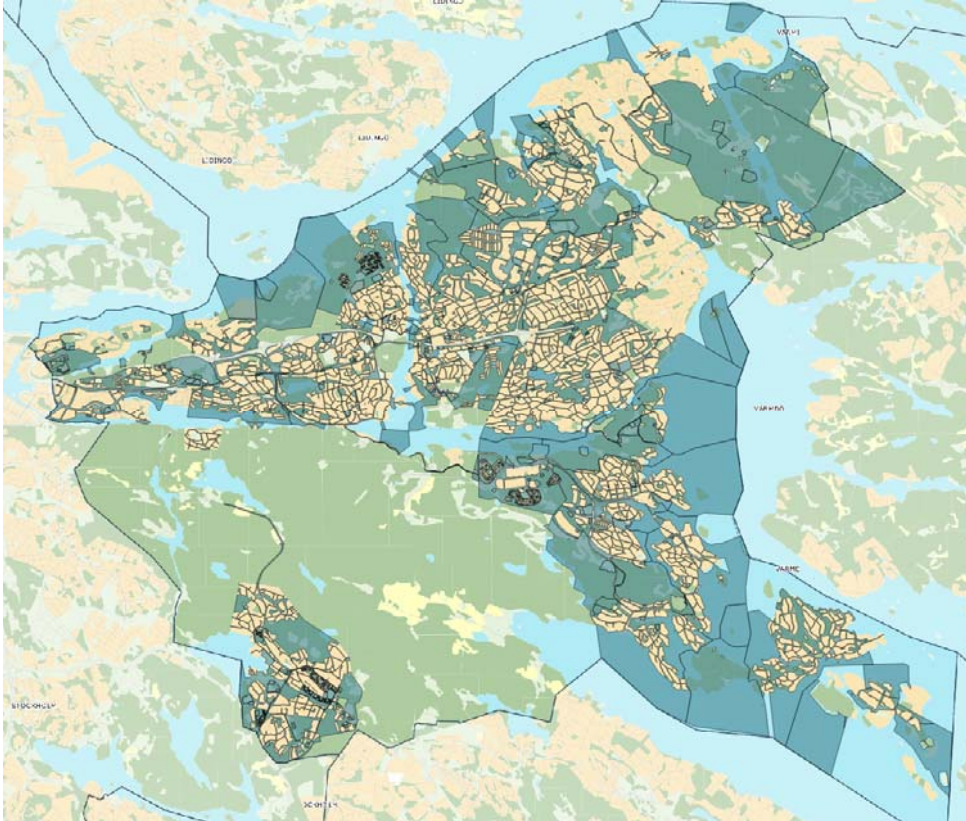
Ärendet

Bakgrund

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 sammanställd.

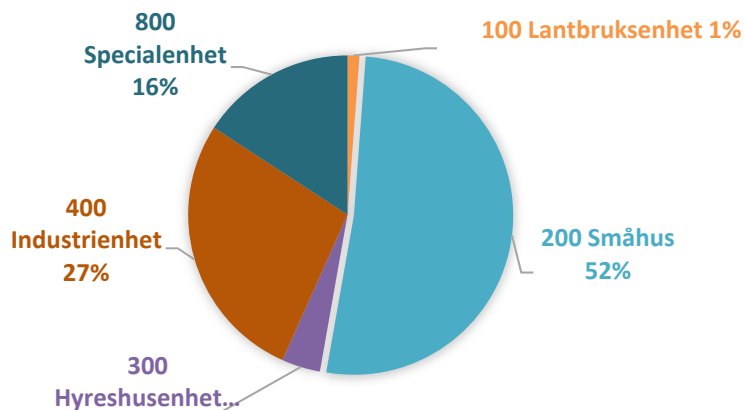
Markinventering

Kommunen äger 4453 hektar mark, indelat i 960 fastigheter. Kommunens markinnehav utgör 47 % av den totala ytan i kommunen.



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

Över hälften av kommunens fastigheter är fastigheter för småhus. De allra flesta av dessa är upplåtna med tomträtt till privatpersoner. 27 % av kommunens fastigheter utgörs av industrienheter, där större delen utgörs av gatu- och parkmarksfastigheter. 16 % av kommunens fastigheter utgörs av specialenheter där bl a skolor och förskolor ingår.





Markinventeringen redovisar samtliga kommunens 960 fastigheter. Redovisningen visar hur fastigheterna används, planläggningsförhållanden, begränsningar i markanvändningen samt eventuella oanvända byggrätter.

I inventeringen har 47 områden med oanvända byggrätter för olika ändamål identifierats, inom och utom stadsbyggnadsprojekt.

	Allmänt ändamål	Skola	Idrott/ Samlingslokal	Handel	Industri	Bostäder
Sicklaön	4		1			4
Södra Boo			1		2	11
Norra Boo	3	1				6
Fisksättra/Saltsjöbaden	6		1	1	2	2
Älta						3

Ungefär hälften av de identifierade byggrätterna är inom stadsbyggnadsprojekten och planeras att användas inom projekten. Resterande hälft finns utanför stadsbyggnadsprojekten och är olika lämpliga för sina ändamål. Olika parametrar påverkar möjligheten att använda byggrätten. Det kan bl a vara att annan typ av verksamhet pågår på fastigheten, att byggrätten är liten eller annan orsak.

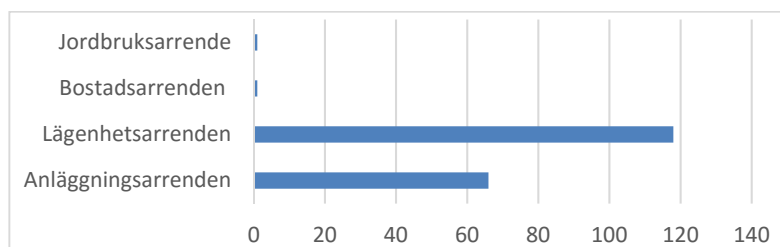
För mark, som inte omfattas av stadsbyggnadsprojekt, naturreservat och strandskydd, behöver det fortsatta arbetet fokusera på att identifiera om och i så fall vilken potentiell utvecklingsmöjlighet denna mark har. Arbetet behöver kopplas till kommunens översiktsplan men även andra strategiska dokument och kartläggningen av de behov kommunen har för att utveckla sitt territorium.

Upplåtelser av kommunal mark

Kopplat till kommunens fastighetsinnehav redovisas även omfattningen av tomträtter och nyttjanderätter kommunen upplåter till privata aktörer i sina fastigheter.

Kommunen har totalt 535 fastigheter upplåtna med tomträtt. Nästan 90 % av dessa utgörs av fastigheter för småhusändamål. Andra tomträttsändamål som kommunen upplåter fastigheter till är flerbostadshus, skola/förskola, LSS eller äldreboenden, industri samt annan verksamhet. Bedömd intäkt för upplåtelser av tomträtter uppgår 2017 till 21,7 miljoner kronor.

Kommunen upplåter 185 olika markområden på olika fastigheter till privata intressenter i form av arrenden. Kommunens arrenden utgörs av 66 anläggningsarrenden, 118 lägenhetsarrenden, ett jordbruksarrende och ett bostadsarrende.

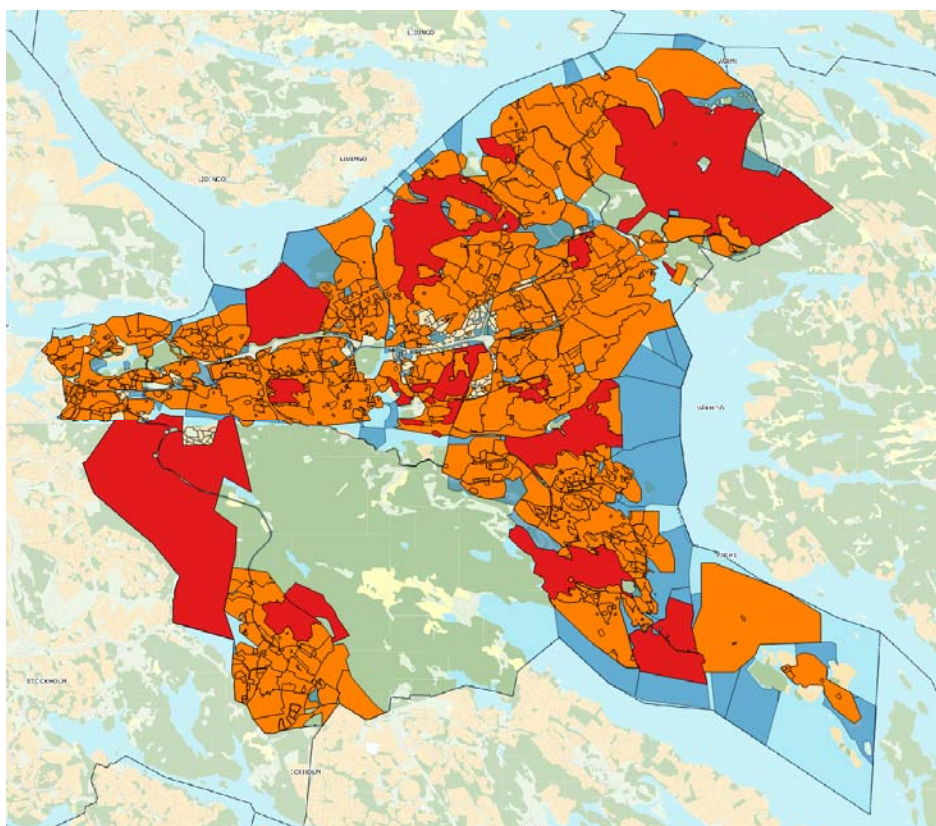


Bedömd intäkt 2017 för upplåtelser av arrenden är 6,1 miljoner kronor.

Kommunen upplåter också mark till andra nyttjanderätter och utrymme under mark för ledningsdragning.

Markreglerande planer och bestämmelser

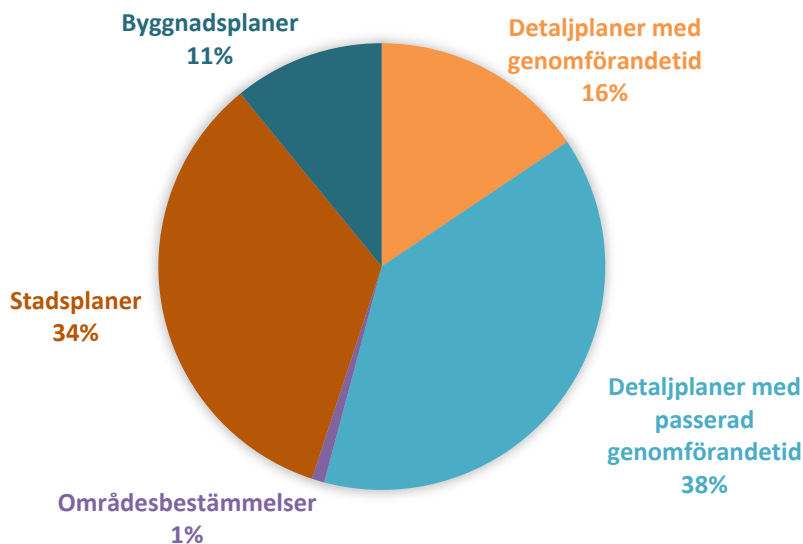
Inventeringen redovisar också en bild av antal gällande kommunala planer och naturreservat. Nästan all mark i Nacka är planlagd eller omfattas av en markreglerande bestämmelse. Det innebär att kommunen sedan tidigare fattat beslut om markens markanvändning. I kartan nedan redovisas de ytor som utgör planlagd mark (orangea) och naturreservat (röda).



Det finns det totalt 771 gällande detalplaner, stads- och byggnadsplaner samt områdesbestämmelser. För 297 av kommunens totalt 417 detalplaner har genomförandetidens sista dag passerat. Utöver det har kommunen 353 områdesbestämmelser samt stads- och



byggnadsplaner utan genomförandetid. Det innebär att endast 120 detaljplaner är juridiskt bindande och att de flesta kan upphävas, ändras eller ersättas utan krav på kompensation eller ersättning.



Nacka har idag 13 naturreservat. Utredning pågår för att skydda ytterligare mark och skog. Fyra nya områden kan bli aktuella som natur- och kulturreseptat (Ryssbergen, Skuruparken, Baggenstaket och Rensättra). 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 att bilda naturreservat utgör ett av lagstiftningens starkaste skydd 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.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.



Bilagor

Bilaga 1 Inventering av kommunal mark 2017

Bilaga 2-7 Inventering per kommundel

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Linda Lökvist
Markstrateg
Enheten för fastighetsutveckling