



Andreas Jaeger
Avdelning Fastigheter
Område Syd
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-09-20

Fastighetsnämndens markinnehav i Nynäshamns kommun. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets inventering och utredning om stadens fastighetsbestånd i Nynäshamns kommun.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till inriktning för arbetet med stadens fastigheter inom Nynäshamns kommun.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna. Nämnden ska också i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.

I detta utlåtande beskrivs nämndens fastigheter och verksamheter inom Nynäshamns kommun samt ges förslag till inriktning av det fortsatta arbetet med dessa.

Bilaga 1 Landfjärden
Bilaga 2 Segersäng
Bilaga 3 Kalvö
Bilaga 4 Överfors
Bilaga 5 Grödbby
Bilaga 6 Sorunda
Bilaga 7 Infrastrukturprojekt
Bilaga 8 Naturområden
Bilaga 9 Övriga byggnader och markområden



Kontoret har anlitat konsultfirman Newsec att göra utredningen och en avstämning har skett med Nynäshamns kommun.

Eventuella försäljningar kommer att genomföras i enlighet med beslutad försäljnings-policy.

Utlåtande

Bakgrund

Nämnden ska i enlighet med 2007 års verksamhetsplan arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.

Den 9 november 2006 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden om en försäljnings-policy. Enligt policyn ska fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden avyttras.

Fastighetsnämnden har i 2007 års budget fått i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen i syfte att avyttra fastigheterna.

Fastighetsnämnden äger cirka 4 900 hektar mark i Nynäshamns kommun. Den största delen av nämndens markinnehav är lokaliserad till Nynäshamns norra del och domineras av stora skogsfastigheter.

Anledningen till att Stockholm stad förvärvade mark utanför kommungränsen var främst för att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för att kunna förverkliga stadens långsiktiga intentioner i fråga om bebyggelse, trafikleder och tekniska serviceprojekt. En annan viktig del var att tillförsäkra stadens invånare markområden för det rörliga friluftslivet.

Mål och syfte

Syftet med inventeringen har varit att översiktligt definiera vilka av stadens områden inom Nynäshamns kommun som har potential som exploateringsmark samt föreslå inriktning med utvecklingen av dessa områden och på så sätt bidra till regionens utveckling.

Genomförande

Kontoret har anlitat Newsec att göra inventeringen. Utredningen har pågått mellan dec 2006 – jan 2007. Uppdraget har varit att utreda vilken mark inom Nynäshamns kommun som är möjlig att exploatera för bostäder, kontor och industrier. Newsec har granskat översiktsplaner, detaljplaner, fastighetslistor och genomfört besiktningar. Samråd har skett med Nynäshamns kommuns tjänstemän.

Klassificering

I klassificeringen av bostäder och arbetsområden har ett antal faktorer styrt resultatet. För både potentiella bostads- och arbetsområden bestämmer Nynäshamns kommuns utvecklingsplaner vilka exploateringsmöjligheter det kommer att finnas i framtiden. Närhet till befintlig tätort är viktig för bl.a. teknisk försörjning och kommunikationer och det styr till stor del tidplanen för en eventuell exploatering och påverkar därför klassificeringen.

Markområdena har klassificerats enligt följande kategorier:

Bostäder

Utgångspunkten i klassificeringen har varit att gallra bort alla markområden som inte är lämplig för exploatering och sedan i första hand bedöma lämpligheten att använda fastigheten för exploatering av bostäder. Följande klasser är framtagna:

- B1:** Fastighet eller del av fastighet som är möjlig att påbörja en exploatering för bostäder på inom en snar framtid, 10 år.
- B2:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att exploatera för bostäder på sikt, 20 år.

Arbetsområden

För klassificeringen av arbetsområden är närheten till större vägar av stor vikt till skillnad mot för bostäder. Följande klasser är framtagna för arbetsområden:

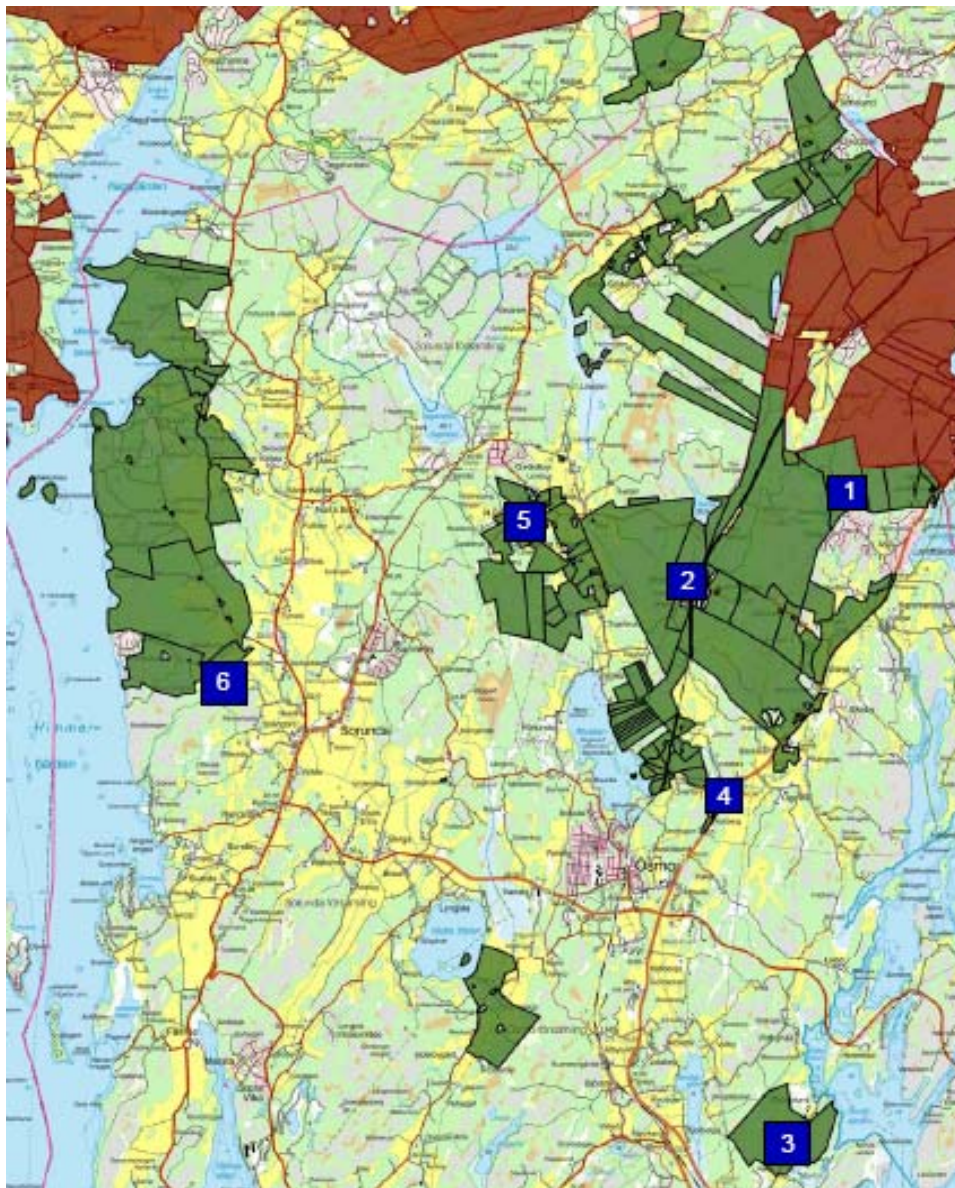
- A1:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att påbörja en exploatering för arbetsområden inom en snar framtid, 10 år.
- A2:** Fastighet eller del av fastighet som är lämplig att exploatera för arbetsområden på sikt 20 år.

Övriga byggnader och markområden

- Ö:** Övriga byggnader och markområden.

Analys

I kartan visas de områden i Nynäshamns kommun som kontoret har identifierat som intressanta för en eventuell framtida exploatering eller förändring.



Karta 1, mark som är markerat med grönt är fastigheter som nämnden äger i Nynäshamns kommun. Mark som är markerat med rött är mark som nämnden äger i angränsande kommuner.

I bilagorna framgår handlingsplanerna och vad kontoret har för avsikt att genomföra på respektive markområde.

Exploaterings- och förändringsområden

1. Landfjärden
2. Segersäng

Bilaga 1
Bilaga 2

3. Kalvö	Bilaga 3
4. Överfors	Bilaga 4
5. Grödbby	Bilaga 5
6. Sorunda, Gudby	Bilaga 6

Övriga områden

Infrastrukturprojekt	Bilaga 7
Naturområden	Bilaga 8
Övriga byggnader och markområden	Bilaga 9

Tidsplan

Försäljnings- och exploateringsprocesserna kan påbörjas omgående. I de olika bilagorna beskrivs vilken tidshorisont och klassificering som är aktuell för respektive markområde.

Organisation

Som kontorets projektledare för arbetet med inventeringen har områdesförvaltare Andreas Jaeger verkat.

Ekonomi

Intäkter för upplåtelser i Nynäshamns kommun är ca 1 300 tkr fördelat på 62 avtal, exklusive jord- och skogsbruket. De kategorier som inbringar störst intäkter är följande:

1. Permanentbostäder, 12 avtal:	550 tkr
2. Övriga lokaler, 14 avtal:	350 tkr
3. Fritidsbostäder, 21 avtal:	290 tkr

I enlighet med nämndens försäljningspolicy kommer nämnden att hos kommunstyrelsen begära en justering av avkastningskravet motsvarande eventuella försäljningars resultatpåverkan.

Miljökonsekvenser

Kontoret ser inga större negativa miljökonsekvenser i att staden avyttrar sina egendomar i andra kommuner. Dock minskar möjligheten för staden att påverka hur dessa egendomar används i framtiden.

Sportfisket och fisketillsynen kan komma att begränsas i de fall fastigheter med tillhörande vatten avyttras. De framtida möjligheterna att utlokalisera störande verksamheter såsom jaktskyttebanor, bergtäkter och motorsport från storstadsregionen kommer att begränsas i takt med att egendomarna avyttras.

Plan för uppföljning

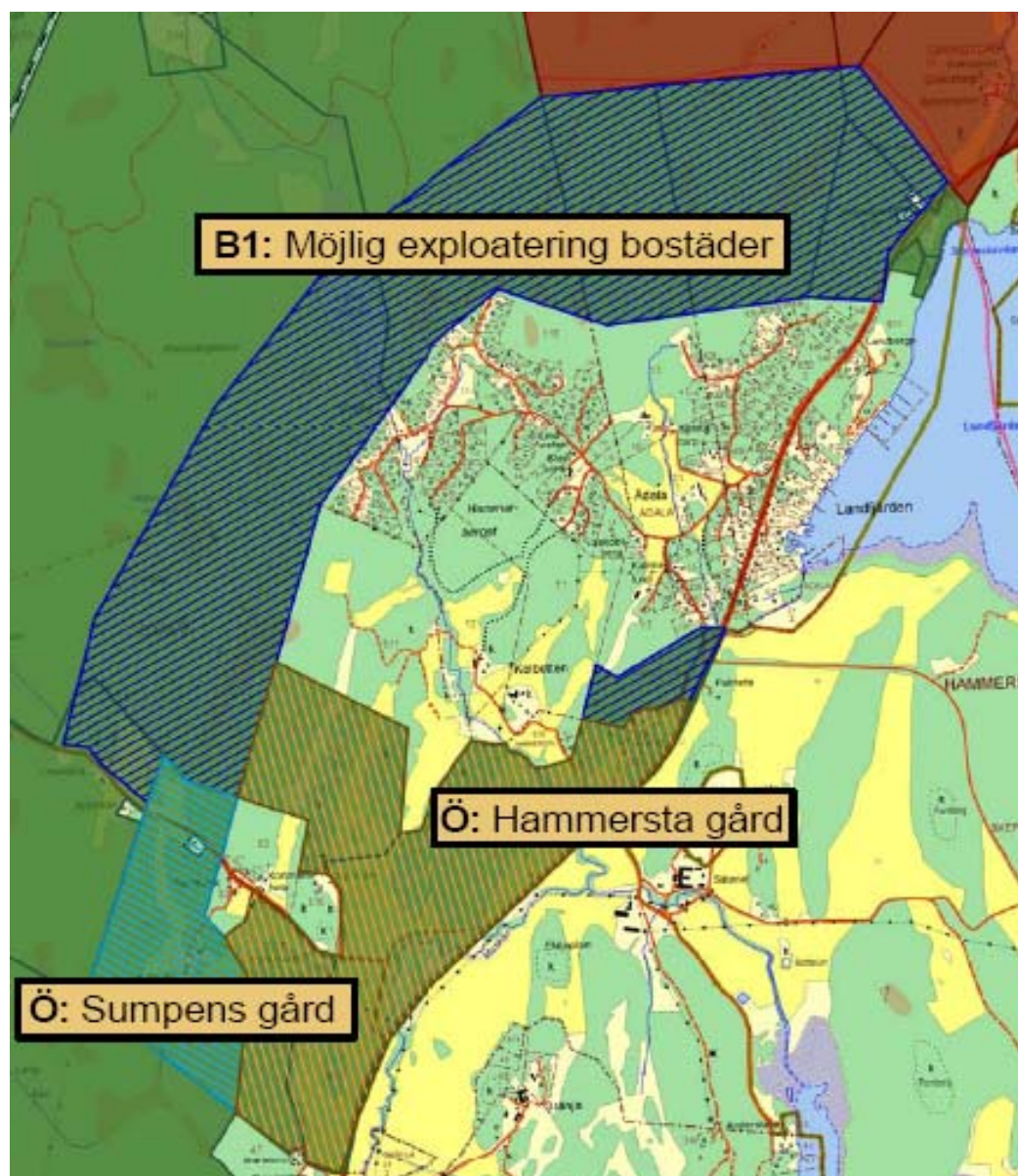
Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som överstiger 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För försäljningar som överstiger 20 mnkr skall även kommunfullmäktige besluta.

SLUT

Bilaga 1

Landfjärden

Landfjärden är ett fritidshusområde med cirka 200 bostäder som alltmer håller på att permanentas. Fastigheternas vatten- och avloppssystem är i dåligt skick och för att det ska vara ekonomiskt genomförbart att bygga och ansluta till kommunalt vatten och avlopp krävs det att området byggs ut och förtäts med nya bostäder. Våren 2006 tog Nynäshamns kommun beslutet att upprätta ett program för detaljplan för Landfjärden. Inriktningen för detaljplanen är att uppskattningsvis cirka 350 tomter för småhus kunna tillkomma genom delning av tomter, byggande på obebyggda tomter och genom att bygga på mark omkring Landfjärden. Av dessa tomter beräknas cirka 200 tillkomma på nämndens mark norr om den befintliga bebyggelsen i Landfjärden. Den nya sträckningen av väg 73 kommer att minska trafiken i området och bidra till att öka attraktiviteten.



Karta 2, Landfjärden.

Nynäshamns kommun arbetar för att införa en kommunal vatten- och avloppslösning i området inom fem år. Exploatörer har visat stort intresse för att bygga bostäder i området. Även en privat intressent har visat intresse av att bygga en mindre marina med tillhörande båtverkstad på nämndens mark i områdets norra del. Det kan bidra till att öka områdets attraktivitet ytterligare, då boende i både Segersäng och Landfjärden kan bli erbjudna båtplats.

Söder om Landfjärden arrenderar Hammersta gård åkermarken. Skärgårdsstiftelsen som äger Hammersta gård är intresserade av att förvärva arrendestället. När Hammersta gård som tidigare ägdes av nämnden övergick till Skärgårdsstiftelsen styckades gården i två delar. För att säkra gårdens långsiktiga överlevnad i Skärgårdsstiftelsens regi behöver de två delarna återigen slås samman.

Sumpens gård ligger söder om Landfjärden. Gården består av en permanentbostad och en fritidsbostad, utöver det finns ett antal ekonomibyggnader. Marken runt gården arrenderas ut till främst bete. Gården ligger på fastigheten Själv 5:6 som kan säljas i sin helhet utan fastighetsregleringar.

Kontorets inriktning för Landfjärden:

B1: Kontorets inriktning är att arbeta för en planläggning av Landfjärden och avyttra marken

Ö: Kontorets inriktning är att uppta förhandlingar med Skärgårdsstiftelsen om en försäljning av åkermarken som arrenderas ut till Hammersta gård öster om väg 73.

Ö: Kontorets inriktning är att sälja Sumpens gård på öppna marknaden.

Bilaga 2

Segersäng

I översiktsplanen för Nynäshamns kommun finns Segersäng angivet som ett möjligt exploateringsområde och att frågan skulle utredas närmare i en fördjupad översiktplan eller i ett detaljplaneprogram. Småa blev intresserade av området och fick klartecken från Nynäshamns kommun om att upprätta en detaljplan. Planen antogs 2002 och omfattar cirka 220 bostäder som produceras av Småa och byggs ut etappvis. Området är av lantlig karaktär med stora röda villor vars placering är väl anpassat till naturen. Segersäng har kommunalt vatten och avlopp och en pendeltågsstation som ligger på gångavstånd från området.



Karta 3, Segersäng.

Diskussioner har förts i Nynäshamns kommun om en framtida utbyggnad av området i anslutning till den befintliga bebyggelsen på grund av de bra kommunikationerna och att



service då kan byggas ut samtidigt. Den nya sträckningen av väg 73 bidrar också till att öka Segersängs attraktivitet. Inte långt från området kommer en avfart från motorvägen att byggas vilket gör det möjligt för de boende att snabbt kunna ta sig till Stockholm och andra kommuner.

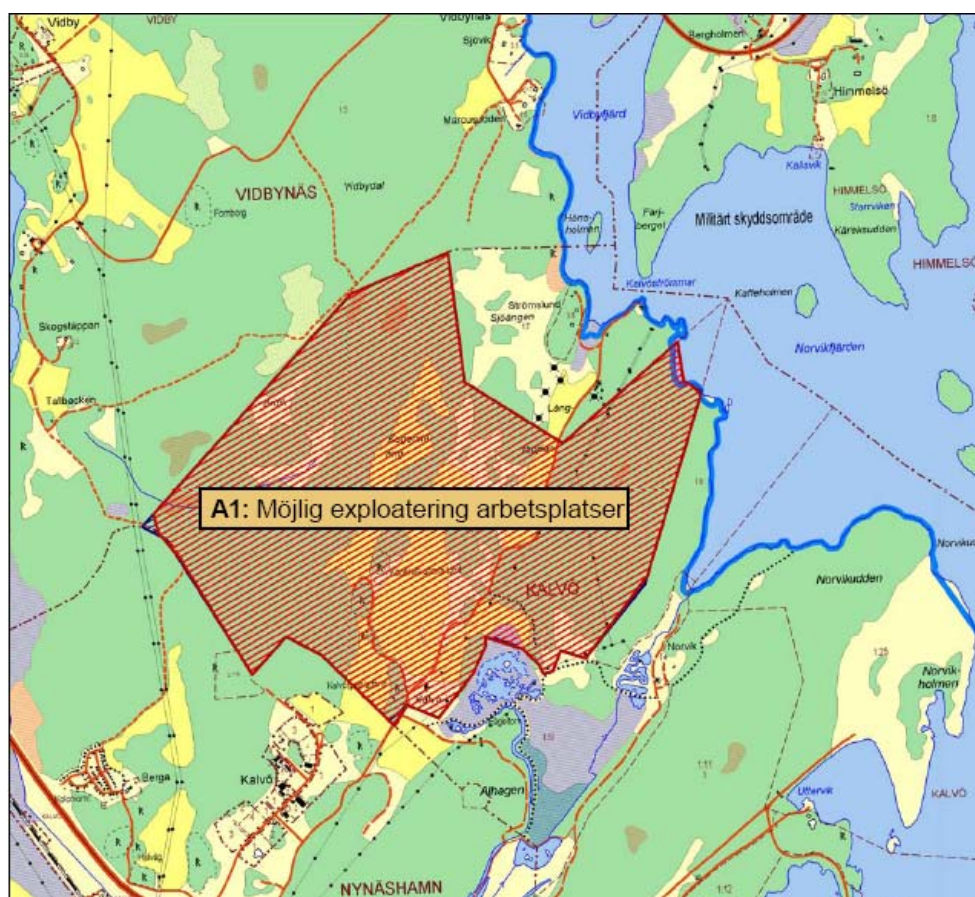
Kontorets inriktning för Segersäng:

B1: Kontorets inriktning är att arbeta för en planläggning i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Segersäng och att avyttra marken.

Bilaga 3

Kalvö

I och med det planerade byggandet av hamnen i Norvik kommer ett arbetsplatsområde med industrier och kontor växa fram i Kalvö. Enligt förslaget till ny översiktsplan för Nynäshamns kommun är ett stort område kring Kalvö markerat som föreslagen ny bebyggelse. En del av nämndens mark är belägen inom detta område. Redan idag ligger fastigheten i direkt anslutning till ett växande industriområde. Ett järnvägsspår kommer att byggas för godstransport till och från hamnen och verksamhetsområdet. Det är ännu inte klart vilken sträckning spåret kommer att få, men det kan komma att anläggas på nämndens mark. Nynäshamns kommun vill detaljplanlägga för en båtuppläggningsplats på en del av fastigheten Kalvö 1:6. Kontoret motsätter sig dock att en särskild markanvändningsbestämmelse föreslås för båtuppläggning. Kontoret arbetar för att all mark detaljplanläggs för framtida flexibel användning för industri- och/eller kontorsändamål med möjlighet till tillfällig båtuppläggningsplats. Kontoret avser av avvakta en försäljning av fastigheten tills hamnen i Norvik är utbyggd och Nynäshamns kommun är beredd att planlägga ett större industriområde på fastigheten.



Karta 4, fastigheten Kalvö 1:6

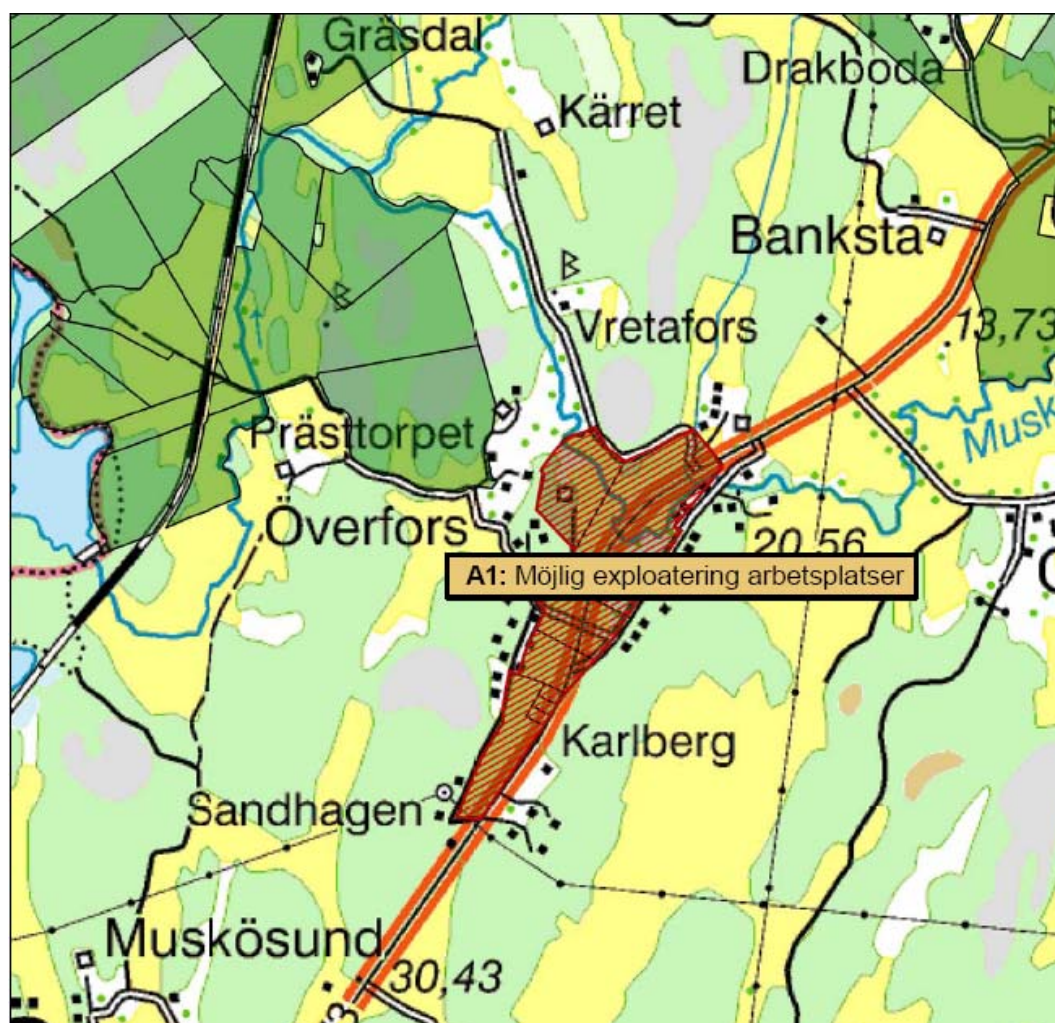
Kontorets inriktning för Kalvö:

A1: Kontorets inriktning är att arbeta för planläggning av området.

Bilaga 4

Överfors

I Överfors äger Fastighetsnämnden mark på båda sidor om nuvarande väg 73. I samband med utbyggnaden av denna väg kommer en ny trafikplats att anläggas i Överfors. Detta kommer troligtvis att skapa efterfråga på service och annan verksamhet i anslutning till avfarten, t.ex. bensinmackar och matställen.



Karta 5, Överfors

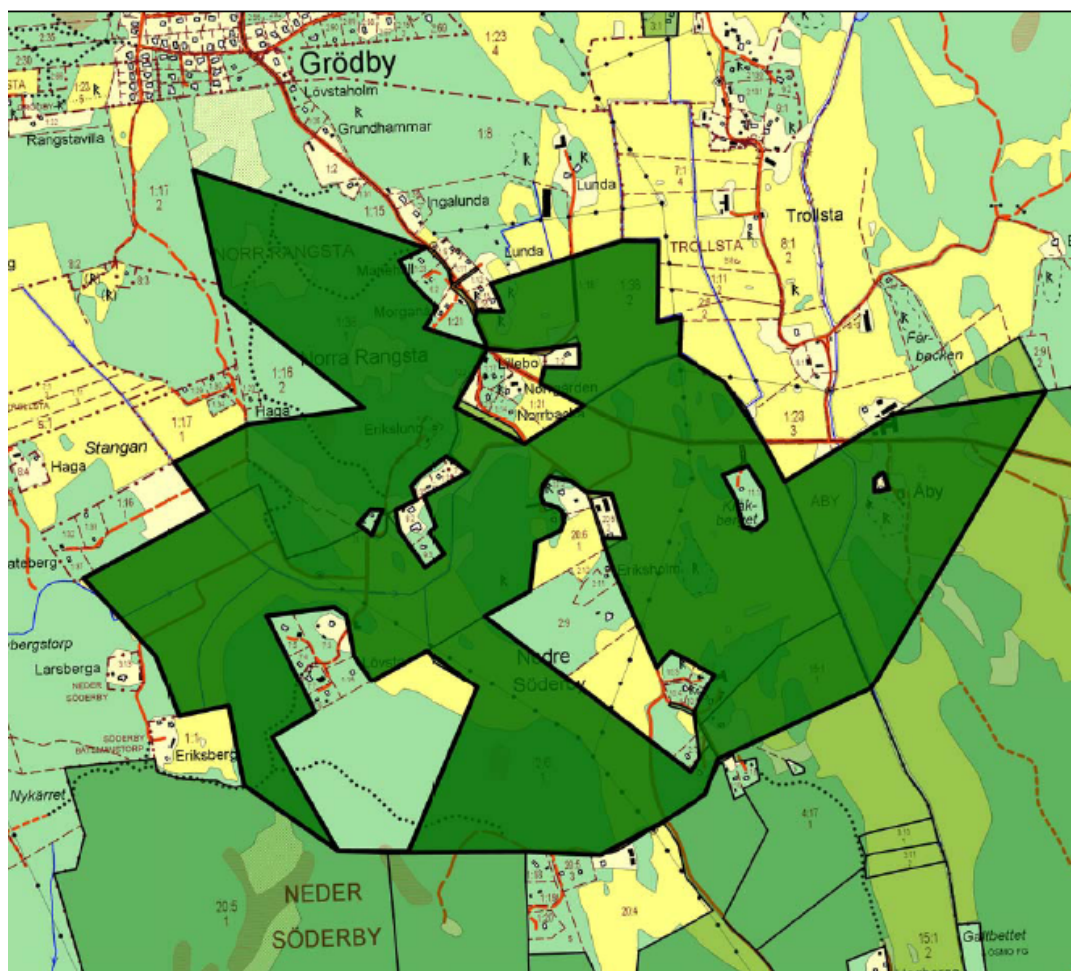
Kontorets inriktning för Överfors:

A1: Kontorets inriktning är att arbeta för planläggning av marken vid Överfors och att avyttra marken.

Bilaga 5

Grödbby

En översiktlig studie av Grödbbyområdet påbörjades 2005 av Nynäshamns kommun för att redovisa förutsättningarna för en förtätning av småhustomter i Grödbby tätort samt möjligheten till permanentbostäder inom fritidshusområdena. Det finns ett ökat intresse för Grödbby som bostadsort vilket har medfört att flera detaljplaner är under upprättande och förfrågningar på ytterligare detaljplaner finns. Totalt skulle det innebära en utökning av Grödbby med cirka 30-60 nya enbostadshus. Denna förändring av Grödbbyområdet märks, på flera ställen utanför Grödbby tätort har flera mindre bostadshusområden byggts.



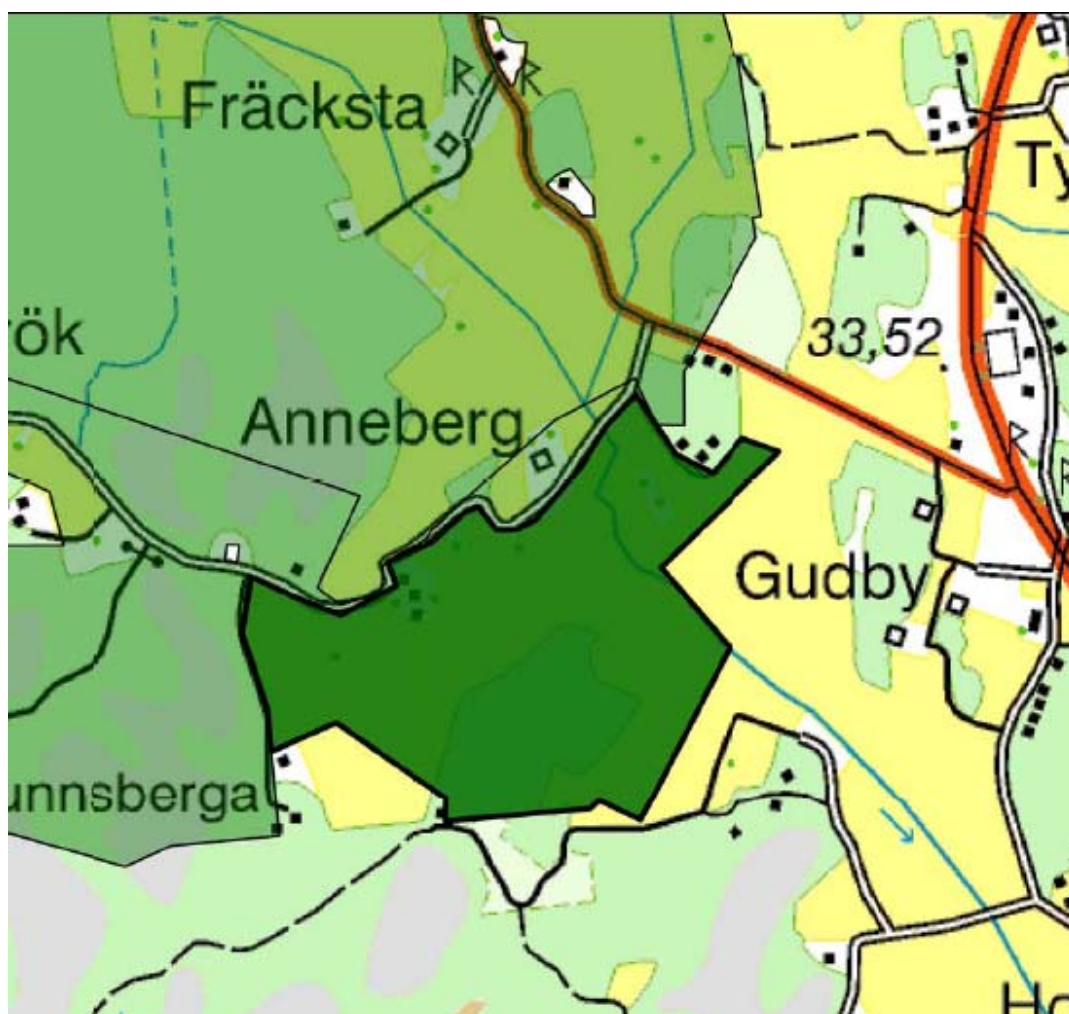
Karta 6, Grödbby

Nämndens markinnehav är belägen söder om Grödbby och består mest av jordbruks- och skogsmark. Kontorets inriktning för marken behandlas närmare i *Försäljning av jordbruk, inriktningsärende och i kommande inriktningsärende om nämndens skogsinnehav*. Gårdsarrendatorn som arrenderar Åby gård har förköpsrätt och kommer att erbjudas att förvärva egendomen.

Bilaga 6

Sorunda

Enligt förslaget till en ny översiktsplan i Nynäshamns kommun bör ny bebyggelse i anslutning till den befintliga inom detta område utredas. Områdena kring Spångbro-Sunnerby i Sorunda lämpar sig bra för ny bebyggelse då service, kollektivtrafik och kommunalt vatten och avlopp finns. Fler bostäder skulle därtill bidra till att trygga och förbättra servicen.



Karta 7, Gudby.

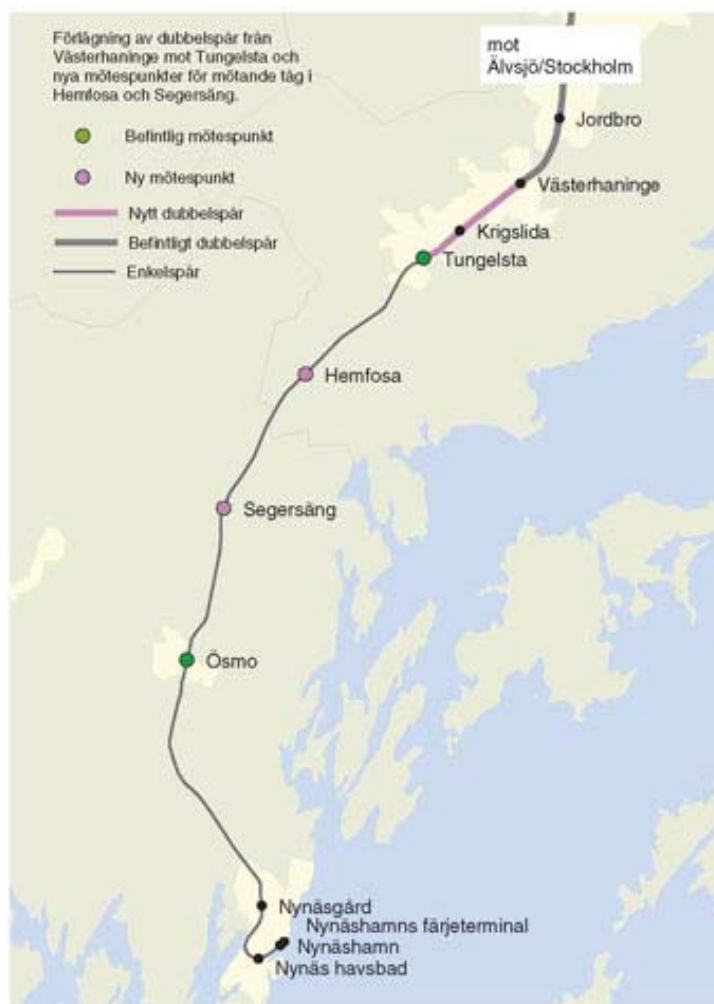
I Gudby i västra delen av Spångbro-Sunnerby och precis i anslutning till nämndens mark har ett detaljplaneprogram upprättats. Markägaren vill stycka av 25-30 tomter för att bygga småhus, men för tillfället står processen stilla av olika anledningar.

Markinnehavet i Sorunda behandlas närmare i *Försäljning av jordbruk, inriktningsärende*. Gårdsarrendatorn som arrenderar Fituna gård har förköpsrätt till marken och kommer att erbjudas att förvärva egendomen.

Bilaga 7

Infrastrukturprojekt

Det pågår för tillfället stora infrastruktursatsningar i Nynäshamns kommun. Tågtrafiken har länge varit ett problem i kommunen då det endast finns enkelspår till Västerhaninge. Men nu planeras det för förlängning av perrongerna så att pendeltågen kan köra med maximalt antal vagnar och dubbelspår på sträckan mellan Västerhaninge och Tungelsta. Planer finns även på dubbelspår ändå fram till Nynäshamn. Denna upprustning och utbyggnad av tågtrafiken kommer att beröra nämndens mark, vilket kontoret ställer sig positiv till. Vid stationerna Segersång och Hemfosa ska två nya mötesspår byggas för att ytterligare förbättra tågtrafiken.



Karta 8, förbättringar som ska göras på Nynäsbanan

Väg 73 byggs ut till motorväg och kommer att få en ny sträckning väster om Landfjärden. Detta kommer få stor betydelse för näringslivsutvecklingen i kommunen och bidra till snabbare och säkrare transporter. Den nya sträckningen av väg 73 berör nämndens markinnehav vilket kontoret ställer sig positiv till. Det kommer att göra det möjligt för nya bostadsområden att etablera sig. Byggarbetet startade september 2005 och beräknas vara klart 2009.



Karta 9, ny sträckning av väg 73

Arbete pågår även med att förbättra hamntrafiken till och från Nynäshamns kommun. Stockholms Hamn AB ämnar anlägga en hamn vid Norvikudden för att skapa ett effektivt och attraktivt hamn- och verksamhetsområde. Marken i anslutning till den nya hamnen förväntas bebyggas.

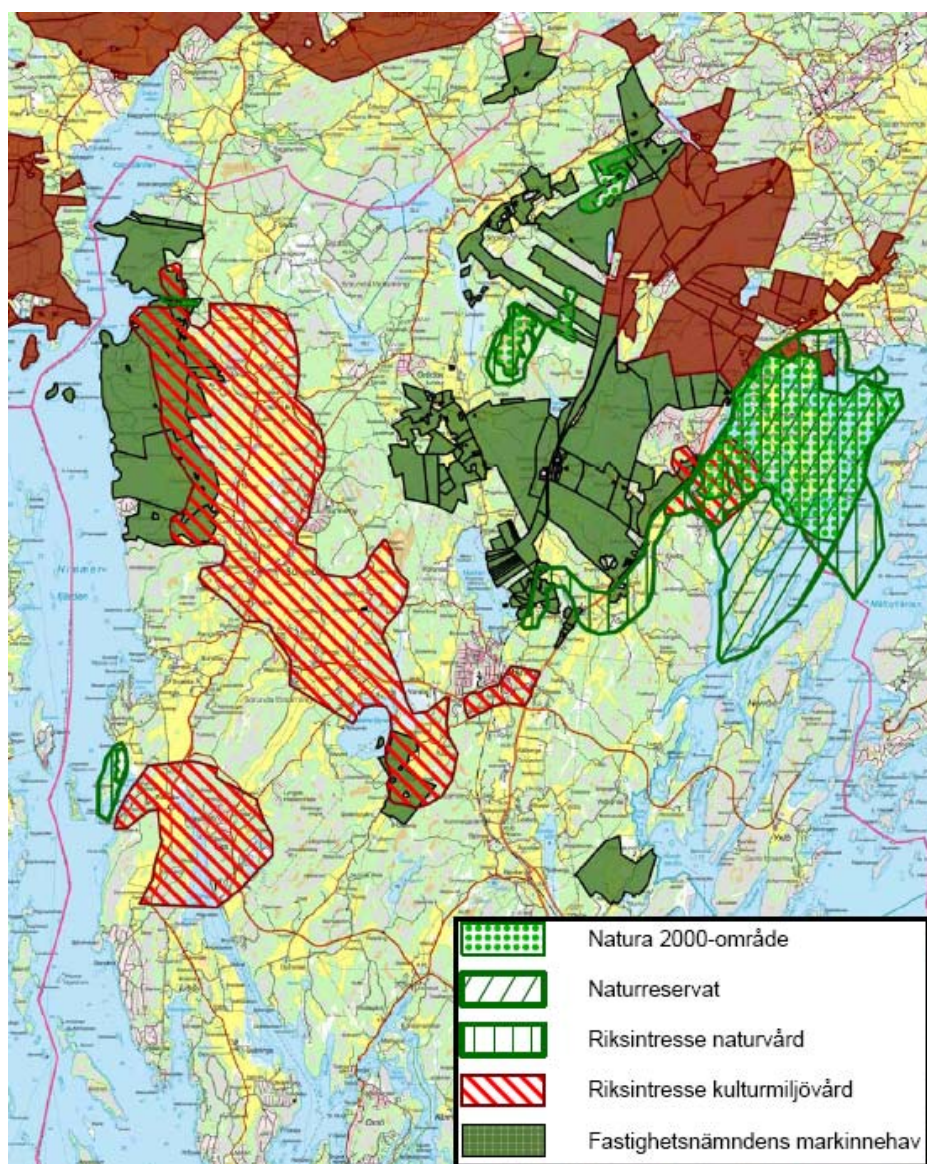
Kontorets inriktning:

Ö: Kontoret ser positivt på att upplåta mark till infrastrukturprojekten i Nynäshamns kommun.

Bilaga 8

Naturområden

I Nynäshamns kommun finns det sju naturreservat som främst är belägna vid kust- och ölandskapet. Inget av dessa naturreservat berör nämndens markinnehav. Det finns också områden i kommunen som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv. Riksintresseområdena ska enligt Miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. En viss del av nämndens mark berörs av dessa riksintressen. I Nynäshamns kommun finns även ett antal Natura 2000-områden. Det är områden som EU pekat ut som viktiga att bevara ur biologisk mångfalds synpunkt. Det är endast en liten del av nämndens mark som är klassad som Natura 2000-områden. I kartan nedan visas den mark som nämnden äger i Nynäshamns kommun och de riksintressen och naturreservat som finns.



Karta 10, Naturområden.

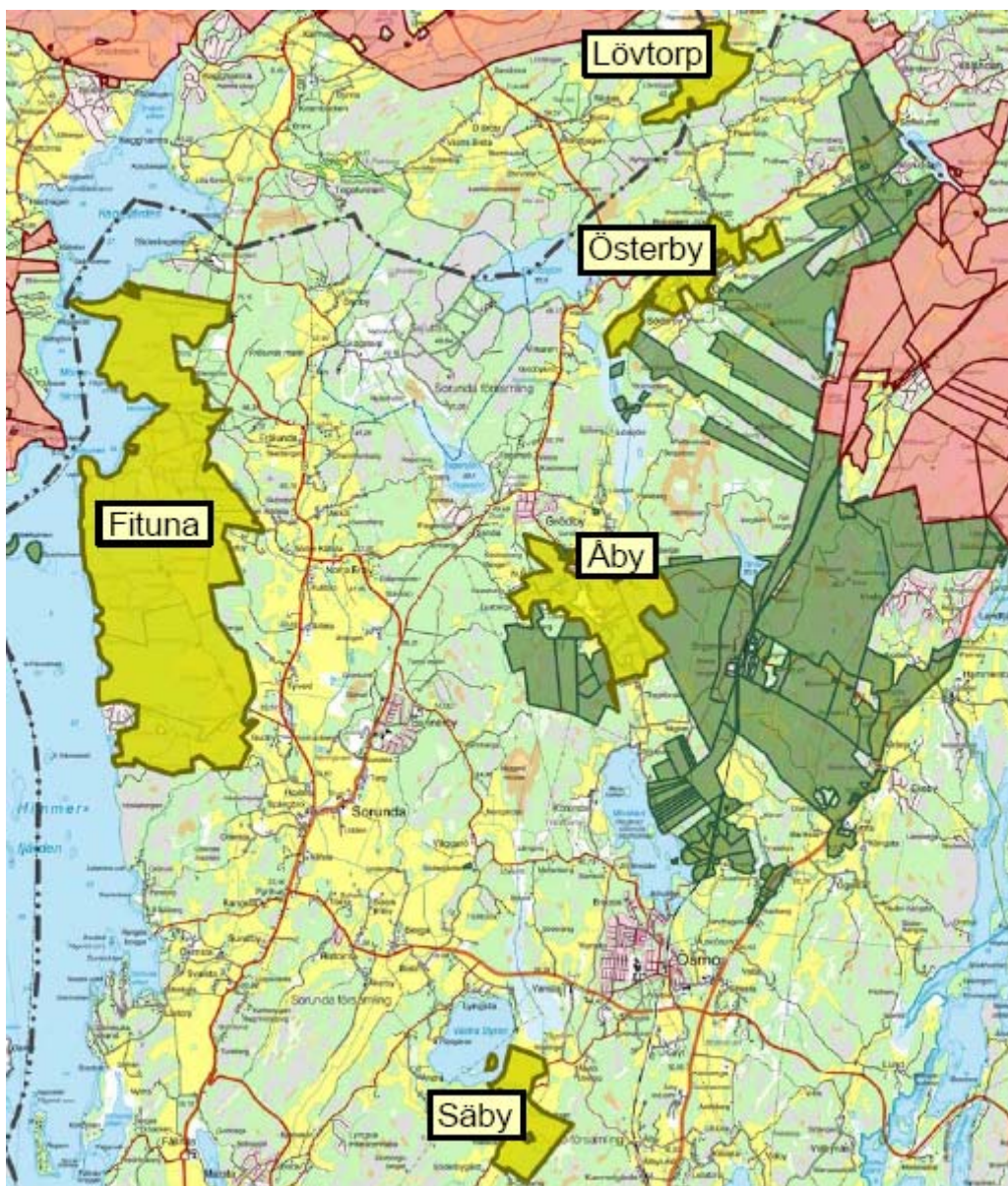
Bilaga 9

Övriga markområden och byggnader

Nämnden äger fem jordbruk i Nynäshamns kommun, gårdsarrendatorerna har förköpsrätt till marken och kommer att erbjudas att förvärva egendomarna. Jordbruken i Nynäshamns kommun behandlas närmare i *Försäljning av jordbruk, inriktningsärende*.

Nämnden äger följande jordbruk i Nynäshamns kommun:

1. Säby
2. Fituna
3. Åby
4. Österby
5. Lövtorp

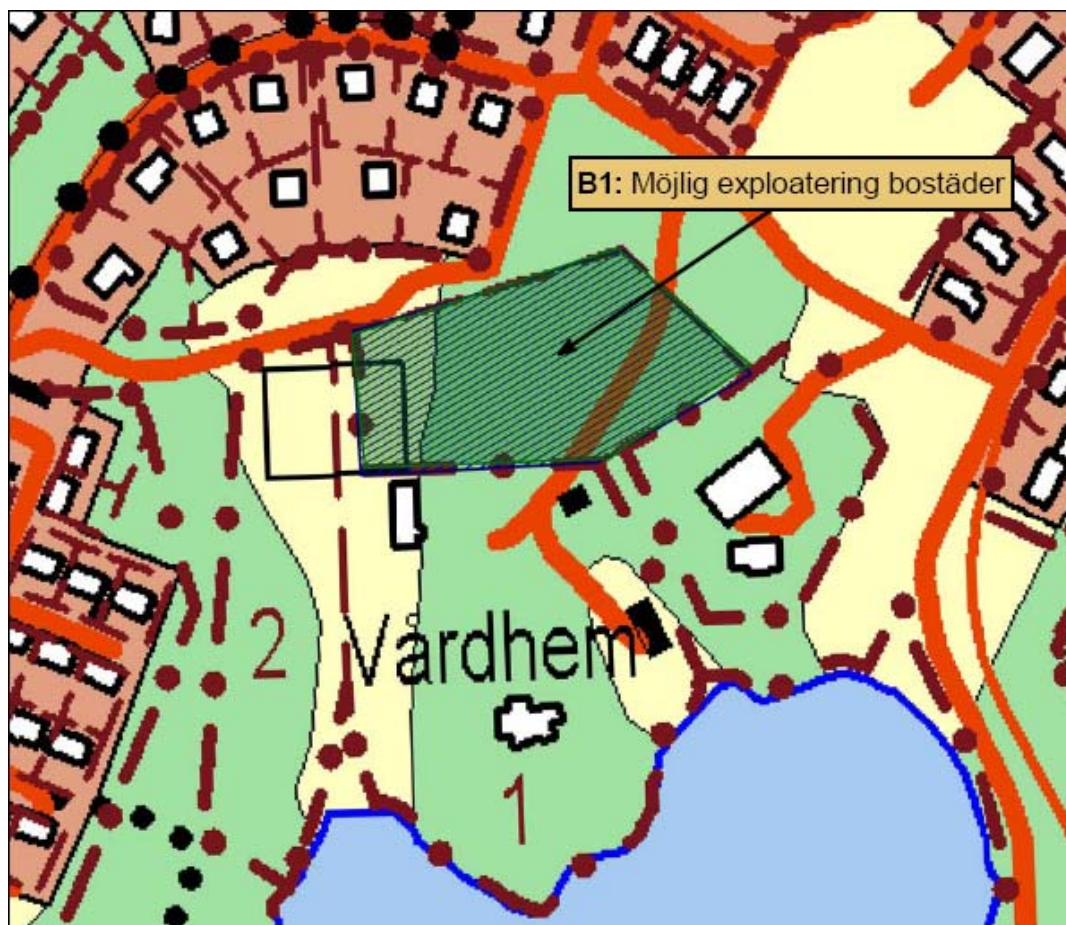


Karta 11, jordbruk i Nynäshamn.

Inom nämndens mark i Nynäshamns kommun finns tjugoen hyresupplåtelser för fritids- och tolv hyresupplåtelser för permanentbostadsändamål, utöver det tillkommer ett stort antal ekonomibyggnader.

Enligt tidigare gällande försäljningspolicy skulle alla tomställda fritids- och permanentbostäder avstyckas och säljas om det ur förvaltningssynpunkt kunde bedömas lämpligt och under förutsättning att inte kommunala översiktsplaner mm inom överskådlig framtid kunde möjliggöra en annan och mer fördelaktig markanvändning. Hyresgäster och arrendatorer har därför under den senaste femtonårsperioden erbjudits möjligheten att friköpa sina hyresobjekt.

I södra delen av Nynäshamns tätort äger nämnden Nynäshamn 2:136. Fastigheten är på 8243 kvm och är belägen vid Hamnviken. Enligt den fördjupande översiktsplanen för Nynäshamns stad ska ett detaljplaneprogram upprättas för området kring Hamnvikshemmet och det innefattar även fastigheten Nynäshamn 2:136. Micasa Fastigheter i Stockholm AB är ägare till de angränsande fastigheterna Guldbroöllopsminnet 1 och 2 och Hamnvikshemmet drivs idag som ett behandlingshem av Socialtjänsten. Tanken är dock från Nynäshamns kommuns sida att 40 stycken bostäder i form av flerbostadshus och radhus ska uppföras på marken med byggstart år 2009.



Karta 12, fastigheten Nynäshamn 2:136.

Förutom fastigheten i centrala Nynäshamnns äger nämnden Skärlinge 4:270 på Lisö. Fastigheten är 613 kvadratmeter stor och är den enda tomten i fritidshusområdet som inte upplåts med tomträtt.



Karta 13, Skärlinge 4:270.



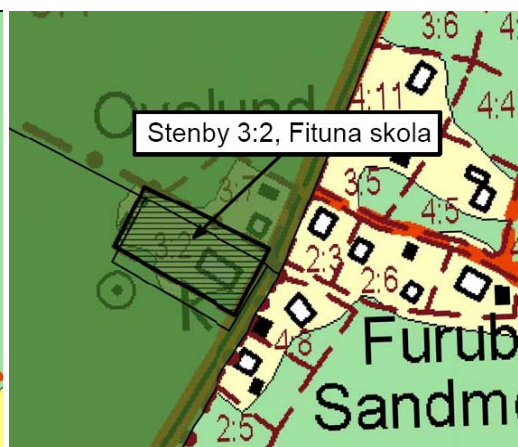
Karta 14, Anneberg 1:56.

Fastigheten Anneberg 1:56 är en avstyckad tomt vid området Ragnarök, ett stenkast ifrån havet. På Fastigheten står ett mindre fritidshus som är tomställt i väntan på försäljning.

Nämnden äger även Väggarö 5:3 i Sorunda. Fastigheten är cirka 6 600 kvadratmeter stor och ligger inte i anslutning till nämndens övriga markinnehav. På fastigheten står ett bostadshus som är uthyrt.



Karta 15, Väggarö 5:3.



Karta 16, Stenby 3:2.

Nämnden äger fastigheten Stenby 3:2. På fastigheten står Fitunas gamla skola. Idag finns två bostadslägenheter och två lokaler i byggnaden. Hela byggnaden hyrs ut till en hyresgäst som i sin tur har andrahandshyresgäster.

Kontorets inriktning för övriga markområden och byggnader:

B1: Kontorets inriktning är att verka för en planläggning av fastigheten Nynäshamn 2:136 och att avyttra marken.



Ö: Kontorets inriktning är att erbjuda bostadsarrendatorn på fastigheten Skärlinge 4:270 att friköpa tomten till samma pris som exploateringskontoret har värderat övriga tomter i området till.

Ö: Kontorets inriktning är att avyttra fastigheten Anneberg 1:56 på öppna marknaden.

Ö: Kontorets inriktning är att genomföra en direktförsäljning av fastigheten Vaggårö 5.3 till bostadshyresgästen.

Ö: Kontorets inriktning är att avyttra fastigheten Stenby 3:2 på öppna marknaden eller via direktförsäljning till hyresgästen.

Ö: Övriga Fastigheter med tillhörande byggnader och mark i Nynäshamns kommun kan säljas på öppna marknaden eller till befintlig hyresgäst/arendator, om det ut förvaltningssynpunkt bedöms lämpligt och objekten inte är av strategisk betydelse för staden.

Ö: Mark som inte är intressant för exploatering och inte heller bedöms som intressant ur skogsbrukshänseende kan säljas på öppna marknaden eller via en direktförsäljning till Naturvårdsverket eller Nynäshamns kommun.