

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2021-01-29

Dnr MSN 2017/169
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av del av detaljplan för Järsla sjö (DP 236), för fastigheten Sicklaön 145:1 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Vidare syftar planändringen till att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, genom att begränsa tillåten markanvändning för bostäder och anpassa outnyttjade byggrätter.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 8 maj 2020 och 18 juni 2020. Under samrådstiden inkom totalt 9 stycken yttranden, varav 4 stycken utan erinran. Synpunkter från remissinstanser berör främst formulering av skyddsbestämmelser och förtydliganden av konsekvenser som planändringen kan medföra. Synpunkter från fastighetsägare inom planområdet berör främst begränsning och upphävande av byggrätter.

Efter samrådet har skydds- och varsamhetsbestämmelser reviderats i plankartan, och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen. Avgränsningen för planändringen har utökats till att även omfatta om- och påbyggd industribebyggelse inom fastigheten Sicklaön 145:19, samt en befintlig planstridig byggnadsdel vid Gustav de Laval's torg. Område för bestämmelse om ”korsmark” vid torget har justerats så att verksamheter kan inrymmas på platsen för befintlig pergola. I övrigt har justeringar av egenskapsgränser gjorts i plankartan för att bättre överensstämja med befintliga förhållanden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Ändringen av detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Vidare är syftet att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, genom att se över användningsbestämmelser och outnyttjade byggrätter.

Planförslaget innebär att varsamhetsbestämmelser införs för kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse som bedöms sakna tillräckligt skydd i gällande plan. För särskilt värdefull bebyggelse införs även skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Planförslaget säkerställer därmed ett långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram.

Tillåten markanvändning för bostäder föreslås utgå vid Gustav de Laval's torg för att säkerställa en blandning av bostäder och verksamheter, i enlighet med underliggande detaljplans syfte. Outnyttjade byggrätter föreslås även upphävas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet och den befintliga torgmiljön. Byggrätten begränsas även för vissa byggnader då högsta tillåtna våningsantal föreslås ersättas med högsta tillåtna nockhöjd.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 23 april 2020. Samrådstiden varade mellan den 8 maj 2020 och 18 juni 2020, sammanlagt 6 veckor. Under samrådstiden fanns förslaget tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15 samt på Nacka kommuns hemsida.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Nacka vatten och avfall AB
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Trafikförvaltningen Region Stockholm

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 av planområdets 5 fastigheter.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har inga synpunkter på planförslaget som rör de prövningsgrunder Länsstyrelsen har att bevaka enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill förstärka skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen i området men anser att bestämmelsernas formulering i plankartan bör förtydligas för att ge avsedd effekt. Länsstyrelsen har följande rådgivande synpunkter på planförslaget:

Skydd av värdefull bebyggelse

När det gäller särskilt värdefulla byggnader kan de ges ett förstärkt skydd i detaljplanen genom bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) samt rivningsförbud (r). Med q-bestämmelser avses regler som föreskriver att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på ett visst sätt. Till skyddsbestämmelser bör hänföras sådana bestämmelser som medför krav på att ett visst material ska bibehållas, det vill säga inte enbart utformningen. Andra exempel är kostnadskrävande underhåll eller utformning som ställer krav på ett mycket speciellt och kostnadskrävande utförande.

På plankartan saknas generellt en beskrivning av byggnadernas olika egenskaper som utgör den industrihistoriska karaktär som kommunen avser att bevara. Kommunen kan med fördel utveckla q-bestämmelserna på plankartan så en beskrivning av de värden som avses bevaras tydligt framgår.

Varsamhet

Genom varsamhetsbestämmelser (k) kan kommunen tydliggöra vad plan- och bygglagens generella varsamhetskrav innebär för det aktuella området. Varsamhetsbestämmelser ska beskriva vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha. Det kan exempelvis omfatta sådant som takvinkel, fasadmaterial, taktäckningsmaterial och färg. I mera värdefulla miljöer kan det även vara till exempel taksprång, fönstrens utformning och deras läge i vägglivet, material, färg och utsmyckningsdetaljer. Kommunen kan med fördel förtydliga vilka karaktärsbärande uttryck som kommunen vill bevara på plankartan.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar Länsstyrelsens rådgivande synpunkter. Efter samrådet har skyddsbestämmelsernas formulering i plankartan förtydligats. Innebörden av varsamhetsbestämmelse i plankartan har även förtydligats i planbeskrivningen kring byggnaders viktiga karaktärsegenskaper och värdebärare.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att följande viktiga frågor som berör plangenomförandet behöver förbättras:

”Korsmark” på u-område

Det bör framgå vad konsekvenserna blir av att ”korsmark” har lagts ut över ett u-område i planen. Det kan leda till ekonomiska konsekvenser. Att en komplementbyggnad får byggas på ett område som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar försvårar genomförandet av u-området och vice versa. En fråga som kan uppstå är vem som ska flytta en eventuell byggnad när anläggningsarbeten för ledningarna ska ske.

g-område eller ”korsmark”

Lantmäterimyndigheten anser att det är otydligt vilka bestämmelser som gäller inom ett visst område på plankartan. Det försvårar genomförandet av planen.

En detaljplan för ett geografiskt område

Under rubriken upplysningar anges det att handlingarna ska läsas tillsammans med detaljplan 236 (akt 182K-2000/94). Enligt Boverket kan det bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därmed inte att göra ändringsplaner som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen.

Vidare anser Lantmäterimyndigheten att följande delar av planen behöver förbättras:

Gränser

Befintliga byggnader är inte till fullo belägna inom användningsområdet. Lantmäterimyndigheten anser att det bör justeras om det inte finns ett specifikt syfte med gränsdragningen. Lantmäterimyndigheten utgår från att alla byggnader är inmätta.

Allmänt råd för planbestämmelser

Det är oklart vilket av Boverkets allmänna råd gällande planbestämmelser som används i plankartan. De råd som finns för nu gällande PBL (2010:900) ska u-områden och g-områden avgränsas med administrativgräns och inte med egenskapsgräns. Det underlättar plantolkningen om det framgår vilket allmänt råd som har används.

g-område

Inom ett befintligt g-området bör det anges mellan vilka höjder g-området gäller. För aktuellt område är g-området överbyggt med en byggnad som i dagsläget också omfattas av g-bestämmelsen.

Ett område som inte tidigare har omfattats av en g-bestämmelse har lagts ut i planen inom fastigheten Sicklaön 145:19. Det bör framgå vilken konsekvens det medför och hur det är avsett att genomföras. Området som berörs av g-bestämmelsen stämmer inte överens med utformningen på befintlig gemensamhetsanläggning. Det bör också framgå vad konsekvenserna blir av att korsmark har lagts ut på området.

Ersättning och q- bestämmelse

Då q-bestämmelser lagts till behöver konsekvenserna av dessa framgå av fastighetskonsekvensbeskrivningen. Enligt 14 kap. 10 § PBL kan en fastighet som drabbas av en q-bestämmelse komma att ha rätt till ersättning av kommun för skadan som bestämmelsen medför. Det är då upp till fastighetsägaren att inom två år vända sig till kommunen och begära ersättning. Detta bör framgå av fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Konsekvenser för omkringliggande fastigheter

Lantmäterimyndigheten anser att det bör framgå om planändringen medför konsekvenser för omkringliggande fastigheter eller inte.

Befintliga rättigheter

Det är inte angivet om eller hur befintliga rättigheter påverkas, till exempel den befintliga gemensamhetsanläggningen i området.

Sammanfattningsvis rekommenderar lantmäterimyndigheten att genomförandefrågorna i planen utvecklas

Planenhetens kommentar. Bestämmelse om u-område har efter samrådet justerats enligt befintlig ledningsdragnings och regleras nu även med ”prickmark”. När det gäller tillkommande g-område inom fastigheten Sicklaön 145:19 utgår bestämmelse ”g₃” i plankartan efter samrådet. Konsekvensen av tillkommande bestämmelse om ”korsmark” beskrivs i planbeskrivningen.

På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 236 samt utgående och tillkommande bestämmelser, som gäller för planområdet. För kvarstående bestämmelser enligt underliggande detaljplan 236 görs ingen ny prövning eller förtydliganden. På plankartan framgår även vilken lydelse av plan- och bygglagen som planändringen respektive underliggande detaljplan är upprättad enligt.

Planändringen syftar inte till att justera avvikelser vid fastighetsbildning och bygglov på enstaka fastigheter. Däremot justeras gränser i detaljplanen inom vissa delar så att befintliga byggnader som avses skyddas bekräftas i aktuell planändring.

Planbeskrivningen har efter samrådet kompletterats med ett förtydligande om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Planändringen bedöms inte innebära några konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

Planenheten bedömer i övrigt att planändringen inte medför ett behov av att utveckla genomförandefrågorna ytterligare i planbeskrivningen.

3. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** ser problem med det markområde inom planområdet som angränsar till Saltsjöbanan, norr om befintlig gång- och cykelväg, som i planförslaget regleras med ”korsmark”. Detta med anledning av att byggnader med största sannolikhet inte kan accepteras där på grund av elsäkerhets- och/eller säkerhetsskäl. Trafikförvaltningen anser att planändringen inte kan genomföras i de

delarna om planbestämmelsen om ”korsmark” bibehålls, och kräver därför att plankartan ändras till att inga byggnader får uppföras inom detta område.

Planenhetens kommentar. Det aktuella området som regleras med ”korsmark” har efter samrådet justerats och ersatts med bestämmelse om ”prickmark”, som innebär att marken inte får förses med byggnad.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

4. **Järta sjö samfällighetsförening (ägare till fastigheten Sicklaön 145:1)** motsätter sig att samfällighetens byggrätt upphävs genom ett ensidigt beslut från kommunens sida.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna. Planenhetens bedömning är att byggrätten för bostäder och/eller verksamheter är olämplig med hänsyn till de aktuella förutsättningarna på platsen, samt att det allmänna intresset av att kunna avläsa den kulturhistoriskt värdefulla miljön väger tyngre än det enskilda intresset av att nyttja byggrätten. Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter en detaljplan att gälla men kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen enligt 4 kap. 40 § plan- och bygglagen.

Inom området för den upphävda byggrätten möjliggörs i vissa delar för uppförande av komplementbyggnader.

1. **Ägaren till fastigheten Sicklaön 145:20** motsätter sig att byggrätten inom fastigheten minskas avseende bygghöjd samt att markanvändningen för bostäder tas bort. Fastighetsägaren anser att det på lång sikt är väsentligt att markanvändningen för bostäder kvarstår på fastigheten och efterfrågar en diskussion med kommunen för att se över vilka möjligheter som finns. Fastighetsägaren anser även att det i planförslaget inte framgår på vilket sätt tillkommande skyddsbestämmelser kommer att påverka fastigheten och fastighetsägaren ekonomiskt, samt vilka avvägningar som gjorts. Fastighetsägaren vill att den antikvariska bedömning som legat till grund för planändringen tydligare redovisas och görs tillgänglig som en ”handling” till planändringen.

Då fastigheten är bildad enligt mindre avvikelse från underliggande detaljplan (DP 236) anser fastighetsägaren att aktuell planändring bör bekräfta befintlig bebyggelse enligt bygglov och fastighetsbildning. Vidare anser fastighetsägaren att det bör förtydligas att den underliggande detaljplanen och den nu aktuella planändringen inte kommer att gälla tillsammans inom samma geografiska område, samt att det bör förtydligas vad det innebär att genomförandetiden gått ut för underliggande detaljplan.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar synpunkterna och fastighetsägarens önskemål om att markanvändningen för bostäder kan kvarstå. Planenheten bedömer dock att det allmänna intresset av att bevara kulturhistorisk intressant bebyggelse, samt säkerställa en blandning av verksamheter och bostäder, väger tyngre än det enskilda intresset att på sikt kunna ändra befintlig markanvändning till bostäder inom fastigheten.

Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter en detaljplan att gälla men kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen enligt 4 kap. 40 § plan- och bygglagen. En planändring under genomförandetiden kan därför leda till ersättning, medan en ändring efter genomförandetidens utgång kan ske utan hänsyn till de rättigheter som uppkom genom detaljplanen.

I planarbetet har hänsyn tagits till att planändringarna inte ska förhindra nuvarande markanvändning, eller innebära omfattande kostnader för fastighetsägaren. Planbeskrivningen har efter samrådet kompletterats med ett förtydligande om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen.

Den antikvariska bedömning som legat till grund för planändringen kommer att finnas tillgänglig som ett underlag i granskningskedet.

Planändringen syftar inte till att justera avvikelser vid fastighetsbildning och bygglov på enstaka fastigheter. Däremot justeras gränser i detaljplanen inom vissa delar så att befintliga byggnader som avses skyddas bekräftas i aktuell planändring.

På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 236 samt utgående och tillkommande bestämmelser, som gäller för planområdet.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- En uppdaterad kulturmiljöutredning har tagits fram som underlag till planändringen.
- Egenskapsgränser för u-bestämmelse och g-område inom fastigheten Sicklaön 145:1 har justerats enligt aktuella förutsättningar. Område för ”korsmark” och planområdesgräns har även justerats.
- Justering av gränser har gjorts för befintlig entrébyggnad inom fastigheten Sicklaön 145:19 vid Gustav de Laval's torg. Planområdesgränsen har justerats, och egenskapsgräns samt bestämmelse om högsta nockhöjd har tillkommit. Planbestämmelse om utformning (f) ersätter tidigare q-bestämmelse. Markanvändning för bostäder tillkommer för befintlig del av torget som regleras med ”korsmark” och bestämmelse g₃ utgår.
- Skyddsbestämmelser (q) och varsamhetsbestämmelse (k) har reviderats och uppdaterats med en tydligare beskrivning i plankartan och planbeskrivningen. För delar av bebyggelsen inom fastigheten Sicklaön 145:19 utgår q-bestämmelse.
- Planområdet utökas till att även omfatta senare om- och påbyggd industriebebyggelse inom fastigheten Sicklaön 145:19. Planområdesgränsen har justerats och varsamhetsbestämmelse (k) och skyddsbestämmelse (q) tillkommer.
- Mindre justering av användningsgräns inom fastigheten Sicklaön 145:20 för att bekräfta befintlig byggnadsdel. Planområdesgränsen har justerats.
- I övrigt har förtydliganden och justeringar av redaktionell karaktär gjorts i samtliga planhandlingar.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt