

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-01-05

Rev. 2023-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022-00131

Standardförfarande

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 12:126, Kungsborgsbacken 3 i Norra Skuru

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att fastigheten, som undantogs från permanentning på grund av riskavstånd till en kraftledning när gällande detaljplanen tillkom, får motsvarande byggrätt som grannfastigheterna. Kraftledningen är numera markförlagd i stället för luftburen.

Planområdet är beläget i norra Skuru, i kommundelen Sicklöns östra del. Området karaktäriseras av tomter i varierande storlek mellan 800-2000 kvadratmeter med individuellt placerade bostadshus.

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser OB 6 och omges av detaljplan DP 558. Genomförandetiderna har gått ut.

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Ändringen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov.

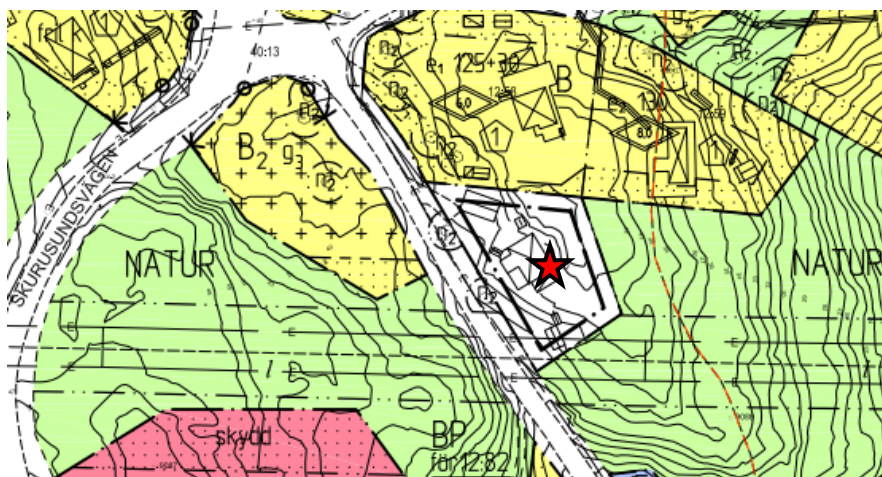
Ärendet

Syftet med detaljplanen är att fastigheten, som undantogs från permanentning på grund av riskavstånd till en kraftledning när gällande detaljplanen tillkom, får motsvarande byggrätt som grannfastigheterna. Kraftledningen är numera markförlagd i stället för luftburen.

Planområdet är beläget i norra Skuru, i kommundelen Sicklöns östra del. Området karaktäriseras av tomter i varierande storlek mellan cirka 800-2000 kvadratmeter med individuellt placerade bostadshus. Bebyggelsen i området har kvar karaktärsdrag från tiden kring 1910-1920, då området byggdes ut. Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus och är 799 kvadratmeter.

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser OB 6, som vann laga kraft 9 maj 1996, och reglerar fritidshusbebyggelse. Planområdet omges av detaljplan DP 558, som vann laga kraft 8 maj 2014, och möjliggör en byggrätt för permanent boende i friliggande hus. I samband med planläggningen av DP 558 undantogs aktuell fastighet från detaljplanen på grund av den luftburna kraftledning som löpte i östvästlig riktning genom området. Kraftledningen är numera markförlagd sedan 2021, vilket inte innebär samma risker för strålning som en luftburen. Genomförandetiderna för båda planerna har gått ut.

Då kraftledningen nu är markförlagd föreslås fastigheten få motsvarande byggrätt och planbestämmelser som fastigheterna i omgivande detaljplan DP 558.



Kartan visar fastigheten Sicklaön 12:126, markerad med stjärna, som idag regleras av områdesbestämmelser OB 6. Omgivande detaljplan är DP 558.

I gällande detaljplan DP 558 regleras byggrätten med friliggande byggnader med största byggnadsarea för huvudbyggnad om cirka 120 kvm i en våning och cirka 100 kvm i två våningar. Byggrätten för aktuell fastighet avses att anpassas till byggrätten i gällande detaljplan DP 558 samt

att en begränsning av antal bostadslägenheter per huvudbyggnad till högst en bostadslägenhet, avses att prövas i fortsatt planarbete.

Området är i kommunens översiktsplan från 2018 utpekad som gles blandad bebyggelse i Bg 5.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården och kust och skärgård.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete motiveras genom att kunna möjliggöra permanentboende på fastigheten genom en utökning av byggrätten så att den kan få motsvarande byggrätt som grannfastigheterna inom detaljplan DP 558.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planarbetet med att möjliggöra motsvarande byggrätt för berörd fastighet som grannfastigheterna inom samma detaljplan, bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	kvartal 3 2023
Granskning	kvartal 1 2024
Antagande	kvartal 2 2024

Ekonomiska konsekvenser

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov.

Kostnaden för planarbetet uppskattas till cirka 400 000 kronor. En mindre intäkt kommer från planavgift i samband med bygglov. Det innebär att planarbetet kommer innebära ett underskott för planenheten. Bedömningen av kostnaden är överslagsmässig.

Gatukostnader har tagits ut enligt gatukostnadsutredningen sedan tidigare i samband med planarbetet för omgivande detaljplan DP 558. Fastigheten har inte betalat gatukostnader i

samband med gatukostnadsutredningen. Det går dock inte att ta ut gatukostnader retroaktivt eftersom de redan är betalda i enlighet med den gatukostnadsutredning som togs fram parallellt med omgivande detaljplan DP 558. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA och har betalat anslutningsavgift.

Konsekvenser för barn

Planarbetet syftar till att medge en större byggrätt för berörd fastighet vilket bedöms ge positiva konsekvenser för barn då bostaden kan lämpa sig för barnfamilj och permanentboende.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.