

2024-03-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN2022-00131

Standardförfarande

Detaljplan för fastigheten Sicklaön 12:126, Kungsborgsbacken 3 på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostad och skydda natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har.

Fastigheten är 800 kvadratmeter stor, är i privat ägo och ligger i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende.

Detaljplanen medför skyddsbestämmelser av värdefull kulturmiljö och värdefulla ekar och tallar. Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden, och därmed riksintresset för kulturmiljövärden, att bli små genom skyddsbestämmelse och utformningskrav som införs i detaljplanen.

Förslaget var utsänt på samråd under januari-februari 2024. Under samrådet inkom totalt 15 yttranden, varav 12 inte hade några synpunkter. Synpunkter inkom från Lantmäterimyndigheten gällande en felformulering i planbestämmelsen om markklov för trädfällning. Nacka Vatten och Avfall hade synpunkter avseende text om VA samt Nacka Energi informerade om ledningar. Inga synpunkter kom in från fastighetsägare.

Efter samrådet har plankartan justerats avseende formulering i planbestämmelsen om markklov för trädfällning och kompletterats med planbestämmelsen avseende skydd av träd. Planbeskrivningen har justerats avseende text om VA samt kompletterats med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

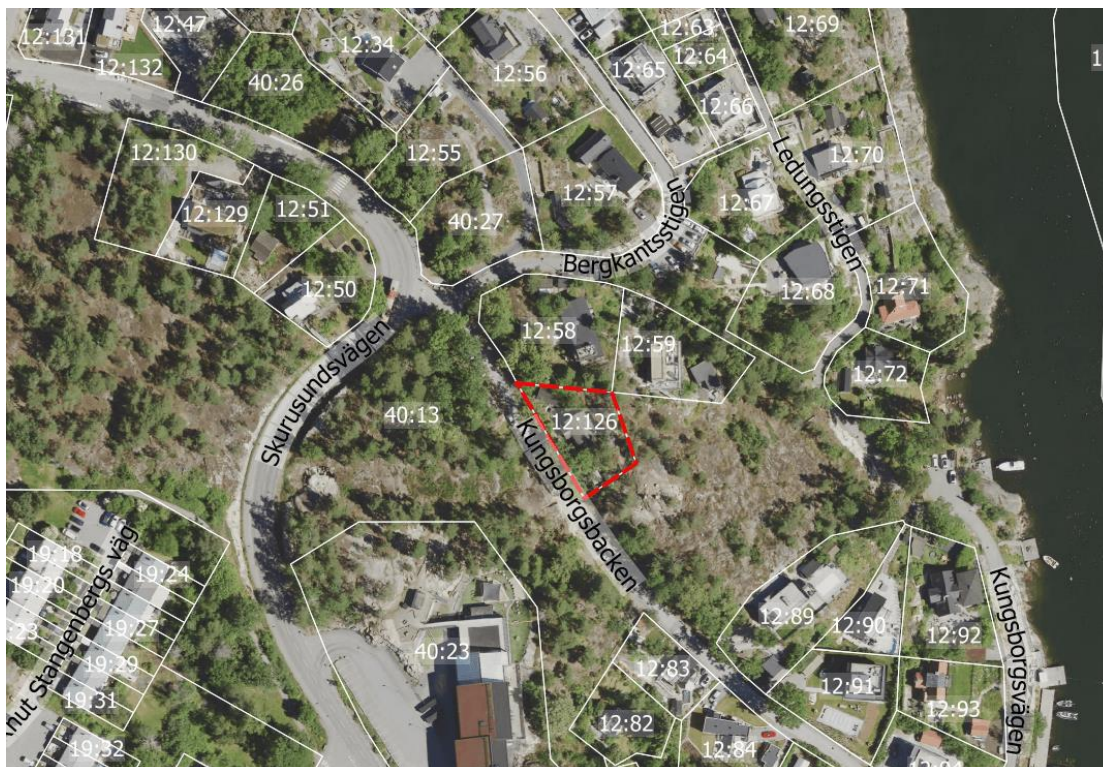
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas genom planavgift i bygglovet.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under april-maj 2024.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostad och skydda natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheten, som angränsande fastigheter har.

Planområdet är beläget i norra Skuru, i kommundelen Sicklöns östra del. Fastigheten är i privat ägo och angränsar till villabebyggelse mot norr samt till naturmark mot söder, öster och väster. Planområdet är 800 kvadratmeter stort och ligger i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende. Fastigheten undantogs från permanentning på grund av riskavstånd till en kraftledning när gällande detaljplanen tillkom. Kraftledningen är numera markförlagd i stället för luftburen.



Figur 1: Ortofoto över planområdet med omnejd.



Figur 2. Fastigheten Sicklaön 12:126

I detaljplanen föreslås skyddsbestämmelser av värdefull kulturmiljö, till följd av att delar av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Kulturmiljövärdet i området är mycket starkt knutet till bebyggelsens skala, material, landskapsanpassning och bevarad skärgårdsnatur på fastigheten. Området närmast Skurusundet utgör kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. För att områdets karaktär ska bevaras förses fastigheten med en skyddsbestämmelse. Inom detta område får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärder inte utföras, enligt 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen.

Inom den privatägda tomtmarken finns flera ekar och tallar som har pekats ut som värdefulla att värna om. I detaljplanen föreslås därför skydd av värdefulla ädellövträd och tallar.

Detaljplanen reglerar kulturhistoriska- och naturvärden genom följande planbestämmelser:

- Skyddsbestämmelse för särskilt värdefull kulturmiljö
- Skyddsbestämmelse för värdefulla ädellövträd och tallar.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden och därmed riksintresset för kulturmiljövården, att bli små genom de skyddsbestämmelser och utformningskrav som införs i detaljplanen.

Detaljplanen reglerar byggnaders volym, placering och utformning genom följande bestämmelser i plankartan:

- Byggnaders byggnadsarea
- Byggnaders högsta nockhöjd
- Byggnaders placering, genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad, mur eller plank) och korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader).
- Högst en huvudbyggnad
- Högst en lägenhet per huvudbyggnad
- Minsta fastighetsstorlek som inte medger avstyckning av fastigheten

I detaljplanen föreslås att bostadshuset och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakaraktär. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 6.0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 m².

För att främja god dagvattenhantering och infiltration i området föreslås en planbestämmelse om hårdgörning av fastighetsmarken. Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under april-maj 2024.

Planområdet är av begränsad omfattning. Den medför dessutom endast en liten förändring jämfört med dagens förhållanden. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- och kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte

göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd

Detaljplanen var utsänd på samråd mellan den 25 januari och den 29 februari 2024. Under samrådstiden inkom totalt 15 yttranden, varav 12 inte hade några synpunkter. Synpunkter inkom från Lantmäterimyndigheten gällande en felformulering i planbestämmelsen om marklov för trädfällning (a₁). Nacka Vatten och Avfall hade synpunkter avseende text om VA samt Nacka Energi informerade om ledningar. Inga synpunkter kom in från fastighetsägare.

Efter samrådet har plankartan justerats avseende formulering i planbestämmelsen om marklov för trädfällning (a₁) och kompletterats med planbestämmelsen avseende skydd av träd (n₁). Planbeskrivningen har justerats avseende text om VA samt kompletterats med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv då den endast medför att berörd fastighet ges motsvarande byggrätt som närområdet.

Tidplan

Granskning	april-maj 2024
Antagande	augusti 2024

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom planavgift i bygglovet.

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 barnfamiljer och permanentboende.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 14 mars 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Kungsborgsbacken 3, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2023-01-25	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2024-01-24	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2024-04-10	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	

Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

