

Kommunstyrelsens ordförande

2023-05-04

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016-00888

KFKS 2020-00048

Standardförfarande

## **Järsla stationsområde norr**

### **Detaljplan för Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön.**

*Upphävande*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige upphäver kommunfullmäktiges beslut den 24 april 2023, § 140, att anta detaljplan för Järsla stationsområde norr, Sicklaön 361:1, del av Sicklaön 40:11, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Järsla stationsområde norr antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023. Efter antagandet upptäcktes att en felaktig totalhöjd angetts för en av byggnaderna på plankartan. Istället för den korrekta höjden om +40,5 meter för en byggnad inom det västra kvarteret har en felaktig totalhöjd om +30,5 angivits. Den felaktiga höjden har kommunicerats till allmänheten via projektets webbsida i samband med granskning 2 och antagande. Redovisade illustrationer i planbeskrivning och gestaltningsprogram är korrekta och solstudier samt annat underlag har tagits fram utifrån korrekt totalhöjd. Felet på plankartan bedöms ändå inte vara så uppenbart att förvaltningslagens bestämmelse § 36 om att en myndighet får rätta uppenbara skrivfel går att tillämpa. Ändringen från +30,5 till +40,5 bedöms även vara så väsentligt att en ny granskning krävs för att korrigera felaktigheten. För att en korrigerad detaljplan ska kunna antas på nytt måste kommunfullmäktiges antagandebeslut daterat den 24 april 2023, § 140 upphävas.

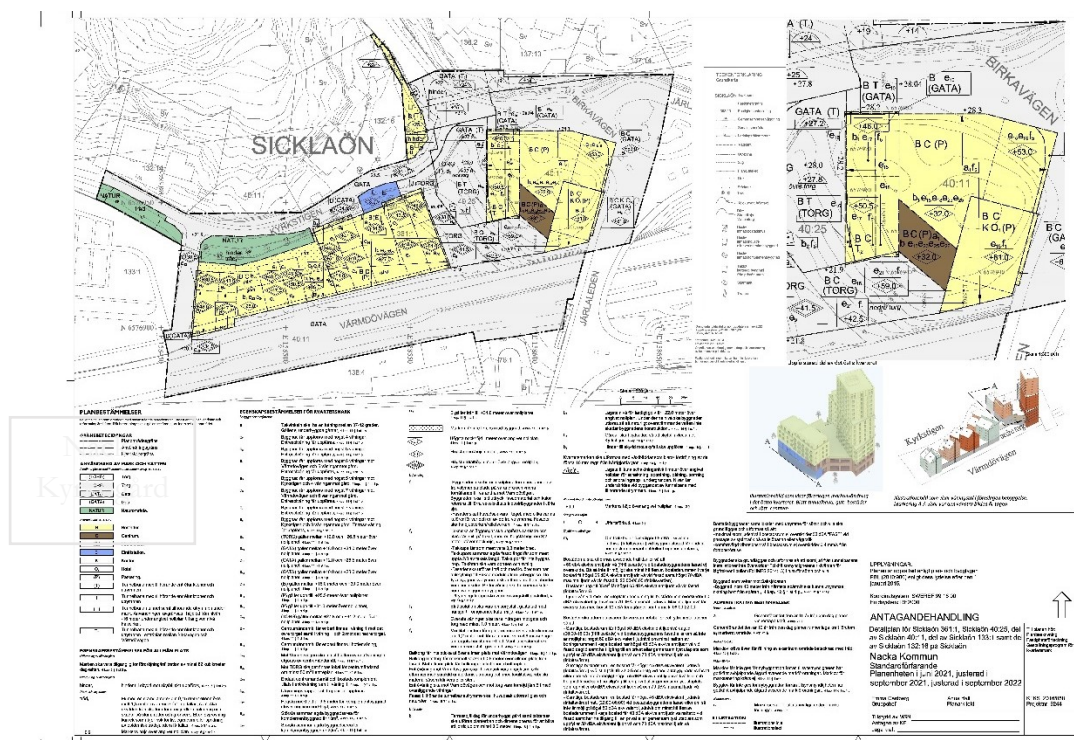
Planområdet ligger i centrala Nacka, strax öster om Nacka kyrkogård. Planförslaget möjliggör för två kvarter om cirka 390 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenvåningen.

## Ärendet

Detaljplanen för Järla stationsområde norr antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023.

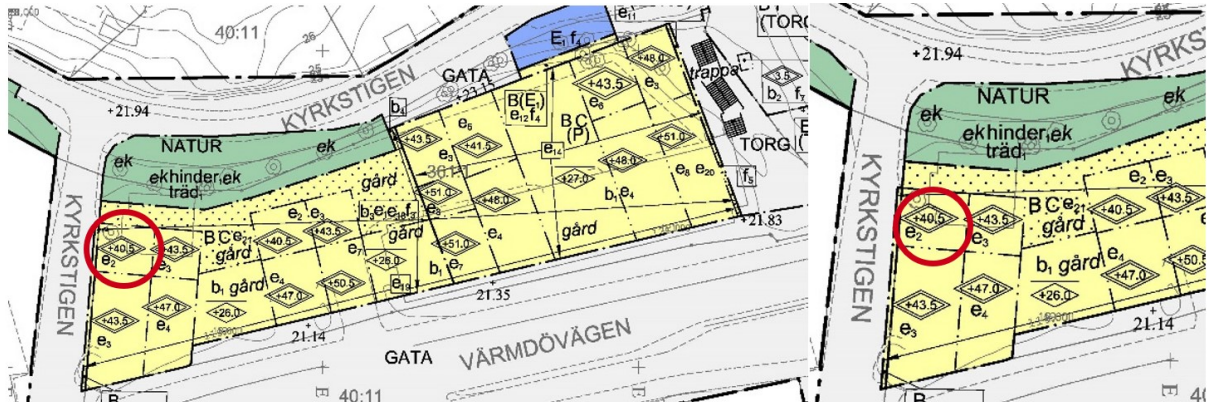
Planförslaget möjliggör för två kvarter om cirka 390 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenvåningen samt två torg. Planområdet är beläget strax öster om Nacka kyrkogård och norr om Saltsjöbanan.

Efter antagandet upptäcktes att en felaktig totalhöjd angetts för en av byggnadsvolymerna. Istället för den korrekta höjden +40,5 har den felaktiga totalhöjden +30,5 angivits.



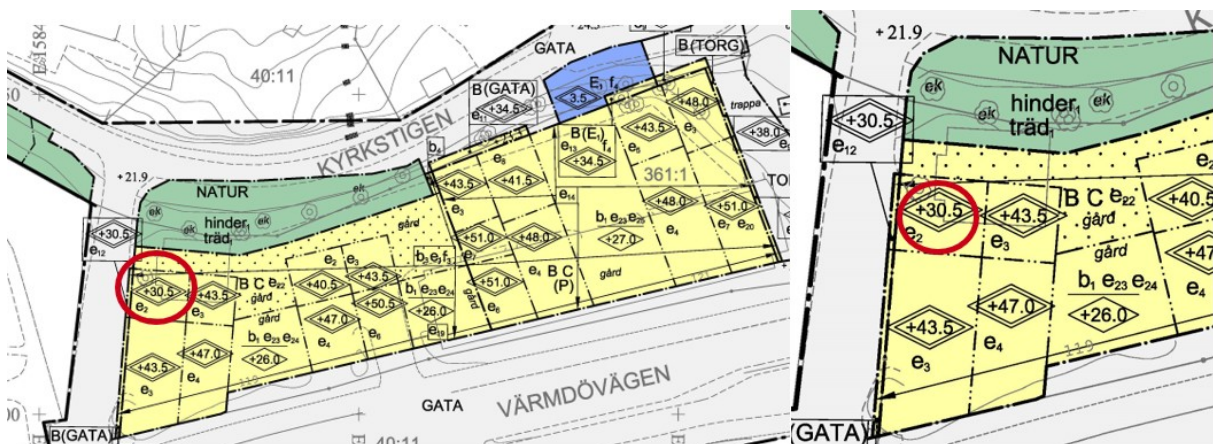
Figur 1. Plankarta, antagandehandling, med felaktig totalhöjd om +30,5 meter.

Detaljplanen var utskickat på samråd under 2020. Efter samrådet omarbetades förslaget grundligt och en helt ny gestaltning med nya våningstal och byggnadshöjder togs fram. Det nya förslaget var utställt på granskning under hösten 2021. I denna version hade plankartan rätt totalhöjd.



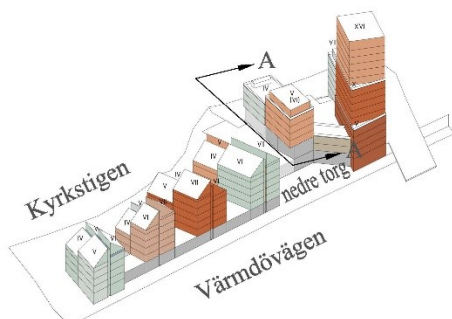
Figur 2. Bilden visar utdrag ur plankartan i granskning 1, med korrekt totalhöjd +40,5 angiven.

Efter granskning 1 gjordes ändringar av plankartan som bedömdes utgöra en väsentlig ändring av förslaget varför förslaget ställdes ut på en granskning nummer 2. Efter beslut om att ställa ut detaljplanen på granskning 2 skrevs en felaktig totalhöjd in i plankartan, vilken kommunicerades till allmänheten via projektets webbsida. Felet kvarstod i antagandehandlingarna.



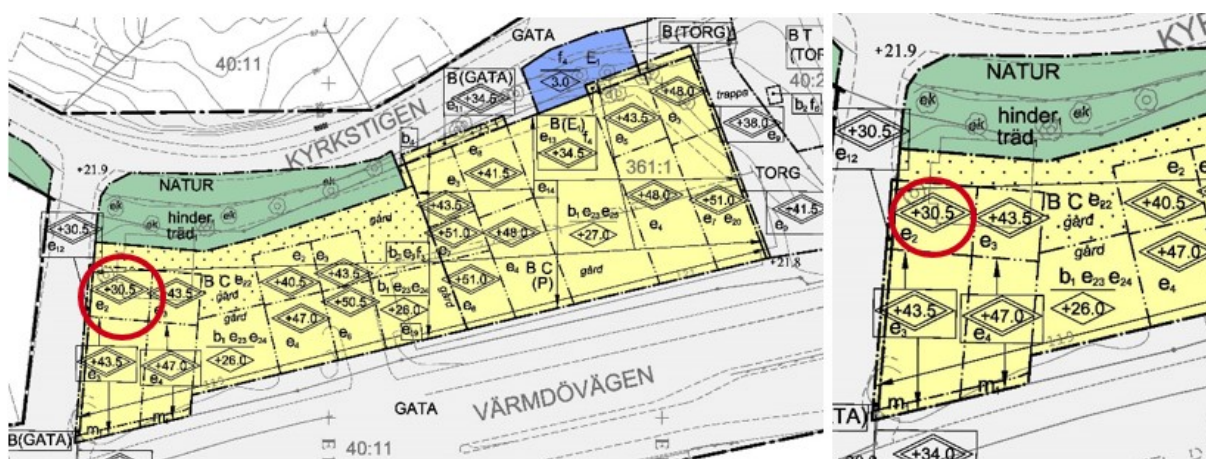
Figur 3. Bilden visar utdrag ur plankartan i granskning 2, med fel totalhöjd +30,5 angiven.

I plankartan som antogs av kommunfullmäktige finns två motstridiga bestämmelser: bestämmelsen om totalhöjd om +30,5 och bestämmelsen  $e_2$ , som anger att byggnaden får uppföras med högst 4 våningar och att entresol får uppföras. På plankartan finns dock en illustrationsbild som visar våningstalen i den föreslagna bebyggelsen (se figur 4), vilket ger stöd åt att bestämmelse  $e_2$  är korrekt och att bestämmelsen om totalhöjd inte är korrekt. Till planhandlingarna hör även ett gestaltningsprogram för kvartersmark som visar den korrekta totalhöjden. Även i planbeskrivningen utgår samtliga bilder från de korrekta totalhöjden. Felet kan dock inte anses vara uppenbart för allmänheten. Detta innebär att förvaltningslagens bestämmelse i § 36 om att en myndighet får rätta uppenbara skrivfel, inte går att tillämpa.



Illustrationsbild som visar våningstal i föreslagen bebyggelse. Markering A-A visar var den vänstra bilden är tagen.

Figur 4. Illustrationsbild med våningstal i föreslagen bebyggelse. Utdrag ur plankartan, antagandehandling.



Figur 5. Bilden visar utdrag ur plankartan i antagandet, med fel totalhöjd +30,5 angiven. Den felaktiga totalhöjden är markerad med en röd cirkel.

Korrigeringen av den felaktiga totalhöjden om 30,5 meter till den korrekta totalhöjden om 40,5 meter innebär en ökning på 10 meter. Enligt 5 kapitlet 25 § plan- och bygglagen (PBL) krävs en granskning vid ändring som har påtaglig betydelse för sakägare och/eller som är av betydande intresse för allmänheten. Bedömningen är att en ökning med 10 meter har en påtaglig betydelse för de närmaste grannarna och att en ny granskning måste genomföras för att ett formaliafel inte ska begås i planprocessen och för att allmänheten ska få korrekt information om planförslagets utformning.

För att en ny granskning ska kunna genomföras och för att en korrigerad detaljplan ska kunna antas måste kommunfullmäktiges beslut den 24 april 2023, § 140, om att anta detaljplan för Järla stationsområde norr upphävas.

## Tidplan

Tidsmässigt innebär upphävandet av antagandebeslutet att detaljplanens antagande förskjuts med 5 månader till september 2023. Detta påverkar dock inte tidplanen för själva genomförandet eftersom det avvaktar utbyggnaden av tunnelbanan som nu pågår på platsen. Om felaktigheten i plankartan ändras utan att en ny granskning genomförs innebär det en risk för formaliafel, vilket i sin tur kan medföra att detaljplanen upphävs. Detta skulle riskera att påverka tidplanen för genomförandet.

## Konsekvenser för barn

Förslaget om att upphäva antagandebeslutet får inga konsekvenser ur ett barnperspektiv då det enbart är totalhöjden i en volym som kommer att justeras. I övrigt är det samma detaljplan som på nytt tas upp för beslut om antagande.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget om att upphäva antagandebeslutet får mindre ekonomiska konsekvenser avseende den tid som läggs ner för att hantera ärendet. Denna kostnad föreslås inte faktureras byggaktören. Om felaktigheten i plankartan ändras utan att en ny granskning genomförs innebär det en risk för formaliafel vilket i sin tur kan medföra att detaljplanen upphävs. Detta skulle vara betydligt mer kostsamt än en ny granskning.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta som kommunicerats vid granskning 1
- Plankarta som kommunicerats vid granskning 2
- Antagen plankarta

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Emma Castberg  
Gruppchef Nacka stad  
Planenheten

Anna Hall  
Planarkitekt  
Planenheten