

Enheten för fastighetsutveckling
Ronja Shakir

Utvärdering av fastigheterna Sicklaön 40:13 och Sicklaön 11:2 i Norra Skuru

Områdesutveckling Sicklaön 40:13, Norra Skuru

Den nya detaljplanen DP 558 vann laga kraft 2014-05-08. Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för allmän platsmark påbörjas den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvarterensmarken inom området påbörjas två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och är därmed 8 år. Detta för att vägar, vatten och spillvatten ska vara utbyggt i området innan ny-, om-, och tillbyggnader påbörjas. Bygglov kan dock prövas tidigare om utbyggnaden av vägar, vatten och spillvatten är klar.

I den nya detaljplanen är del av fastigheten Sicklaön 40:13 utlagd som mark avsedd för förskola/skoländamål. Att kommunen som arbetat med planen i 10 år skulle göra ett försök att upphäva gällande plan och åstadkomma en detaljplaneändring för att få till bostadsmark på aktuell plats är riskabelt ur flera aspekter.

- Det ska normalt inte gå att påbörja ett nytt planeringsarbete medan genomförandetiden (5-15 år) för en antagen plan rullar. Det beror på att fastighetsägarna i ett område har garanterats en viss användning under denna tid. Vissa undantag finns dock. Det kan t.ex. vara att det finns ett allmänt intresse av en mindre förändring som är till nytta för många, t.ex. en ny bussgata eller busshållplats. Det gäller också om det i utbyggnadsskedet av ett stort stadsbyggnadsprojekt visar sig att frågor måste lösas på ett annat sätt än man förutsett.
- Om planen ändå ändras under pågående genomförandetid och överklagas är rättsläget osäkert och den nya planen kan upphävas.
- Att ändra en nyligen antagen detaljplan ger även Nacka kommun låg trovärdighet om kommunen så kort efter att en detaljplan vunnit laga kraft driver en process för



att ändra planen enbart för att åstadkomma försäljningsbar bostadsmark.

- Att ändra en plan tar oftast två-tre år eller mer tid. Att ändra DP 558 skulle troligtvis ta betydligt längre tid då den ej kommer ses som prioriterad i dagsläget, dels på grund av att den vann laga kraft för knappt ett år sedan och dels på grund av att Nacka kommun har stora åtaganden vad gäller tunnelbaneavtalet. Fastighetsutvecklingsenheten ser det således ej som ett bra alternativ att driva en process för att få till en ny detaljplan för del av Norra Skuru.

Områdesutveckling av Sicklaön 11:2

Genom att riva det östra huset på fastigheten Sicklaön 11:2 frigörs yta som kan utredas om den är möjlig för bostadsändamål. Då genomförandetiden för detaljplanen som gäller för aktuellt område har gått ut bedömer Fastighetsutvecklingsenheten att möjligheterna är tillfredsställande att åstadkomma en ny detaljplan innehållandes både skoländamål och bostadsändamål för fastigheten Sicklaön 11:2.

Fördelen med att försöka åstadkomma en ny detaljplan för Sicklaön 11:2 istället för att riva upp en nyligen antagen plan är bland annat att det ej kommer ses som så kontroversiellt samtidigt som det ger goda möjligheter till att utforma fastigheten till dagens- och framtidens behov.

Petter Haraldsson
Fastighetsvärderare
Enheten för fastighetsutveckling