

2020-02-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2020/10  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för fastigheten Sicklaön 184:1, Klyvarevägen 26 på Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig huvudbyggnad inom fastighet Sicklaön 184:1 planenlig. Syftet är vidare att bevara huvudbyggnadens kulturvärde.

Befintlig huvudbyggnad utgörs av ett enfamiljshus som idag har ett planstridigt utgångsläge gällande antal våningar och placering inom mark som inte får bebyggas. Med planförslaget blir befintlig huvudbyggnad planenlig, vilket innebär att återstående byggrätt kan nyttjas. Byggrätten inom fastigheten förblir oförändrad mot idag, förutom att begränsningen i våningsantal utgår. Bakgrunden till att planstridigheten uppstått har inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare, utan beror på att den juridiska tolkningen av våningsbestämmelser och byggnaders placering ändrats över tid.

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

Samråd hölls mellan den 31 augusti 2020 till och med 12 oktober 2020. Inga synpunkter inkom under samråd och planförslaget har inte ändrats efter samråd. Granskning hölls mellan den 6 november 2020 till och med 17 december 2020. Under granskningen inkom lantmäterimyndigheten i Nacka kommun med synpunkter angående planbestämmelsen som reglerar placering av huvudbyggnad och avstånd till fastighetsgräns. Lantmäterimyndigheten anser att planbestämmelsen inte reglerar vad som gäller om fastighetsindelningen skulle förändras. Planenheten bedömer att den eventuella risken för detta inte motiverar ändring



av planbestämmelsen. Efter granskning har planens syfte förtydligats och mindre justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omoderna detaljplaner. Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 160 000 kronor.

Detaljplanen bedöms inte generera några större konsekvenser för barn eller konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

## Ärendet

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig huvudbyggnad inom fastighet Sicklaön 184:1 planenlig. Syftet är vidare att bevara huvudbyggnadens kulturvärde.

Befintlig huvudbyggnad utgörs av ett enfamiljshus som idag har ett planstridigt utgångsläge gällande antal våningar och placering. När huvudbyggnaden uppfördes placerades den delvis på prickmark, mark som inte får bebyggas, vilket godkändes av kommunen vid tiden för uppförandet, 1936 samt 1946. När det gäller placeringen av huvudbyggnad är det en avvikelse både vad det gäller avstånd till fastighetsgräns och att byggnaden ligger på prickad mark.

Med planförslaget blir befintlig huvudbyggnad planenlig, vilket innebär att återstående byggrätt kan nyttjas. Byggrätten inom fastigheten förblir oförändrad mot idag, förutom att begränsningen i våningsantal utgår. Bakgrunden till att planstridigheten uppstått har inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare, utan beror på att den juridiska tolkningen av våningsbestämmelser och byggnaders placering ändrats över tid.

Planområdet omfattar fastigheten Sicklaön 184:1 vilken är belägen i ett villaområde i Skogalund på Sicklaön. Fastigheten är privatägd och omfattar cirka 880 kvadratmeter.

Enligt planförslaget justeras utbredningen för prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas, så att befintlig huvudbyggnad inte längre står på prickad mark. Vidare anpassas tidigare bestämmelser om huvudbyggnads placering i förhållande till fastighetsgräns. Enligt planförslaget ska ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får dock vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 6 meter. Syftet med planbestämmelsen är att göra befintlig huvudbyggnad planenlig, samtidigt som nybyggnation eller tillbyggnader ska motsvara tidigare planbestämmelsers reglering av placering. Enligt planförslaget utgår tidigare planbestämmelse om våningshöjd i syfte att göra gällande huvudbyggnad planenlig. I planförslaget regleras huvudbyggnadens höjd med en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter.

Planområdet ligger inom Skogalund, vilket är klassat som ett lokalt intresse för kulturmiljövärden. Enligt kommunens kulturmiljöprogram (2011) så bör bebyggelsemiljön skyddas då äldre planer saknar regleringar av kulturvärden. Enligt planförslaget ges

huvudbyggnaden en varsamhetsbestämmelse i syfte att bevara vissa karaktärsdrag och förhindra framtida förvanskningar vid exempelvis renovering och ombyggnad. Planenheten mottog den 9 mars 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 184:1 från fastighetsägaren. För att kunna nyttja kvarstående byggrätt inom fastigheten begärde fastighetsägaren att detaljplanen ändras så att befintlig huvudbyggnad blir planenlig. Bakgrunden till att planstridigheten uppstått har inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare, utan beror på att den juridiska tolkningen av våningsbestämmelser och byggnaders placering ändrats över tid och bedöms därför bekostas av beviljade medel för omoderna detaljplaner. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Beslutet fattades på delegation den 30 juni 2017 (diarienummer MSN 2017/62).

Samråd hölls mellan den 31 augusti 2020 till och med 12 oktober 2020, sammanlagt 6 veckor. Inga synpunkter inkom under samråd och planförslaget har inte ändrats efter samråd. Granskning hölls mellan den 6 november 2020 till och med 17 december 2020, sammanlagt 6 veckor. Under granskningen inkom lantmäterimyndigheten i Nacka kommun med synpunkter angående planbestämmelsen som reglerar placering av huvudbyggnad och avstånd till fastighetsgräns. Lantmäterimyndigheten anser att planbestämmelsen inte reglerar vad som gäller om fastighetsindelningen skulle förändras. Planenheten bedömer att den eventuella risken för detta inte motiverar ändring av planbestämmelsen. Efter granskning har planens syfte förtydligats och mindre justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär en liten förändring utan betydande konsekvenser. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget 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- eller kulturvärden, 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 har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Detaljplanen bedöms inte generera några större konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv då planförslaget bekräftar befintlig bebyggelse.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 18 mars 2020, §53.



Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under augusti-oktober 2020 och ställdes ut på granskning november-december 2021.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 160 000 kronor. Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omoderna detaljplaner. Plantkostnaderna specificeras i bilagd tabell.

### **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen bedöms inte generera några större sociala konsekvenser. Detaljplanen möjliggör att återstående byggrätt kan nyttjas och inomhusytor för barn därmed möjliggörs. Tomtyta för eventuell lek minskar dock med motsvarande areal.

### **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt  
Planenheten



## Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

<b>Aktivitet</b>	<b>Kostnad</b>
Personalkostnader	140 000
Grundkarta	14 000
Fastighetsförteckning	6000
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>160 000</b>