

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-01-05

Rev. 2023-01-17

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022–00142

Förenklat ändringsförfarande

Upphävande av tomtindelning för fastigheten Sicklaön 143:1, Fingerörtsvägen, Ekudden i Nacka stad.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till upphävande av tomtindelning.

Sammanfattning

Planens syfte är att upphäva tomtindelningsplanen för fastigheten Sicklaön 143:1 för att möjliggöra för en avstyckning. Fastigheten omfattas av en äldre tomtindelningsplan som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av fastigheten.

Det finns i dagsläget en pågående detaljplaneprocess med ärendenummer KFKS 2015/00023 för del av fastighet Sicklaön 143:1. Syftet med den detaljplanen är att berörd del av fastigheten ska styckas av och bebyggas med ytterligare ett flerbostadshus. Den befintliga tomtindelningsplanen omöjliggör dock en sådan avstyckning och tomtindelningsplanen behöver därför upphävas för fastigheten Sicklaön 143:1 för att den pågående detaljplanen ska kunna genomföras.

Ärendet

Planens syfte är att upphäva tomtindelningsplanen för fastigheten Sicklaön 143:1 och möjliggöra för en avstyckning. Fastigheten består av ett flerbostadshus med tillhörande gård och markparkering. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Fastigheten gränsar till Ekuddsvägen och Fingerörtsvägen i Ekudden intill Järsla Sjö.

Fastigheten omfattas i dagsläget av stadsplan 36 från 1964. Stadsplanen medger en byggrätt för handel- och bostadsbebyggelse, som idag består av ett flerbostadshus i 11 våningar med lokaler i markplan. Stadsplanen medger även en onyttjad byggrätt för enbart handel. I övrigt är planområdet punktprickat, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Fastigheten omfattas även av en äldre tomtindelingsplan som är från 1962 (akt 0182K-5116) och som endast omfattar fastighet Sicklaön 143:1. Tomtindelingsplanen gäller idag som fastighetsindelingsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av fastigheten.

Tomtindelningen täcker hela fastigheten och den nya detaljplanen KFKS 2015/00023 täcker endast tillkommande bebyggelse och omfattar inte befintlig bebyggelse inom samma fastighet. Därför krävs att tomtindelingsbestämmelserna upphävs i eget ärende. Upphävande av tomtindelingsbestämmelserna påverkar inte gällande stadsplan från 1964.

Pågående planarbete (KFKS 2015/00023)

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 11 augusti 2015, §124 att anta startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen med ärendenummer KFKS 2015/00023, se bilaga. Projektet omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1 och syftar till att berörd del av fastigheten ska styckas av och bebyggas med ytterligare ett flerbostadshus, omfattande cirka 50 lägenheter.

Fastigheten ägs idag av bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Bostadsrättsföreningen bildades år 2011 och då slöts ett avtal med tidigare fastighetsägaren Vasakronan om att få återköpa och exploatera på del av fastigheten som pågående planarbete berör. En lantmäteriförrättning om avstyckning skickades då in men vilandeförklarades då den strider mot gällande tomtindelingsbestämmelser. Vasakronan har i sin tur tecknat avtal med Besqab som innebär att Besqab driver projektet och övertar byggrätten vid antagen detaljplan.

Planarbetet för Fingerörtsvägen pausades som ett resultat av slutsatserna i genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön (KFKS 2020/00128, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2020-03-10). Exploateringsenheten har tagit fram förslag till inriktningsbeslut 2022 för att återstarta projektet och som planeras att beslutats av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott första kvartalet 2023.

För att Vasakronan ska kunna återköpa del av fastigheten och för att detaljplanen ska kunna vara genomförbar behöver gällande tomtindelingsplan upphävas. Då pågående detaljplan endast omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1 och inte hela fastigheten är det inte möjligt att upphäva tomtindelingsplanen i det pågående planarbete.

Inriktningsbeslutet för pågående detaljplaneprocess (KFKS 2015/00025) planeras ske första kvartalet 2023. Samråd planeras ske efter antagande av upphävande av tomtindelningsplan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om efterföljande detaljplaneprocess för Fingerörtsvägen (KFKS 2015/00023) kan slutföras innebär det en positiv konsekvens, ur trygghets- och säkerhetsaspekt. Projektet bidrar bland annat till en ökad social kontroll genom uppsikt över parkeringsytor, Fingerörtsvägen och Järlaleden från de nya bostäderna. Något som ökar den upplevda tryggheten och som skulle kunna ge positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att föreslaget upphävande för tomtindelningen kan hanteras med förenklat ändringsförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 38 § och 38 b § samt 38 c § då:

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

Ett förenklat standardförfarande innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning utan detaljplan går direkt från samråd till antagande. Synpunkter kan därmed endast lämnas i samrådet.

Tidplan

Samråd	april 2023
Antagande	juni 2023

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploitören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tidigare tecknats med exploitören inom ramen för pågående detaljplanearbete. Pågående detaljplan riskerar därför att få ökade kostnader än tidigare beräknats till följd av upphävande av tomtindelningsplanen. Något som exploitören är medveten om.

Konsekvenser för barn

Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte innebära konsekvenser för barn. Om efterföljande detaljplaneprocess för Fingerörtsvägen (KFKS 2015/00023) kan slutföras innebär det att det kommer medföra mer trafik på Fingerörtsvägen, dock bedöms inte detta medföra några negativa konsekvenser för barn då trafikflödena fortsatt bedöms bli låga.

