

2024-05-30, reviderad 2024-06-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00103

Motion Skydda Igelbodatomterna mot framtida exploatering

Inkom den 14 mars av Konstantinos Irina och Lina Olsson, (NL)

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige noterar att det pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan, och att förutsättningarna för ett eventuellt upphävande av gällande detaljplan för fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 är beroende av kommunens ställningstagande om framtida markanvändning i översiktsplanen. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning av ärendet

I motionen föreslås att markanvändningen för fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 ändras i översiktsplanen, från arbetsplatsområde och tekniska anläggningar till naturmark. Vidare föreslås att kommunen ska upphäva gällande detaljplan och utreda om grönområdet mellan Igelbodaplatån och Fiskarhöjden kan få ett formellt skydd.

Planenheten konstaterar att upphävande av gällande detaljplan är möjligt. Förutsättningarna för processen vid ett upphävande är dock beroende av kommunens intentioner om den långsiktiga markanvändningen i översiktsplanen. Då ett upphävande inte är förenligt med gällande översiktsplan så är planenhetens bedömning att kommunens ställningstagande om den framtida markanvändningen i den nya översiktsplanen är avgörande för om ett upphävande är lämpligt eller inte. Vid införande av formellt skydd för naturmarken inom det planlagda området behöver gällande detaljplan upphävas.

Ett upphävande av detaljplanen för de aktuella fastigheterna ändrar inga befintliga förhållanden när det gäller hur marken idag används. Ett upphävande kommer att medföra plankostnader för kommunen. Planenheten bedömer att ett upphävande innebär positiva konsekvenser för barn.

Ärendet

Förslagen i motionen

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 18 mars 2024 lämnade Konstantinos Irina och Lina Olsson (NL) in en motion. Mot bakgrund av att kommunstyrelsen den 7 mars 2024 beslutade att stoppa planerna på att exploatera de så kallade *Igelbodatomterna* (fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21, även kallade *Fisksätratomterna*) föreslås i motionen att:

- verksamhetsområdet A7 vid Saltsjöbanan som i gällande översiktsplan är klassat som *Arbetsplatsområde och tekniska anläggningar* utgår och ersätts med naturmark i den kommande översiktsplanen.
- kommunen ska arbeta för att upphäva detaljplanen för fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21. Detta arbete görs förslagsvis genom ett så kallat förenklat förfarande då genomförandetiden löpt ut sedan 40 år och ett arbete med uppdatering av översiktsplanen pågår.
- utreda om grönområdet mellan Igelbodaplatån och Fiskarhöjden kan få ett formellt skydd, till exempel genom en utvidgning av Skogsö naturreservat eller genom biotopskydd av (eller delar av) marken.

Beredning av motionen

Kommunstyrelsen har remitterat motionen till miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt natur- och trafiknämnden. Efter att nämnderna har berett motionen kommer ärendet att gå vidare till kommunstyrelsen och därefter till kommunfullmäktige för slutligt beslut.

Planenhetens utredning och bedömning

När det gäller den första punkten i motionen som berör ställningstagande kring framtida markanvändning i översiktsplanen hänvisar planenheten till enheten för strategisk stadsutveckling. Planenheten har gjort en bedömning avseende den andra punkten i motionen om upphävande av gällande detaljplan för fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21. Den tredje punkten i motionen som berör utredning om formellt skydd för naturmarken bereds inom natur- och trafiknämnden.

Fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 omfattar obebyggd naturmark som ägs av kommunen. Fastigheterna är belägna inom ett grönområde mellan Fisksätra och Igelboda och angränsar mot Saltsjöbanan och Skogsö naturreservat. För de aktuella fastigheterna gäller stadsplan S 306 från 1980 som medger markanvändning för småindustriändamål. Stadsplanen omfattar även omkringliggande allmän platsmark med markanvändningen park, gata och gångväg. Det totala området inom stadsplan S 306 omfattar cirka 6,4 hektar kommunägd mark. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut.

Enligt gällande översiktsplan från 2018 ligger fastigheterna inom område A7 med markanvändningen *Arbetsplatsområden och tekniska anläggningar*. I översiktsplanen anges att området tidigare var avsett för en ny tågdepå i samband med Saltsjöbanans modernisering och ombyggnad till snabbspårvagn. Vidare anges att detta inte är aktuellt i dagsläget, men området bör behållas i översiktsplanen som en resurs på lång sikt. I detaljplaneprogrammet för Fisksätra (2013) anges för området markanvändningen *Trafik/ tekniska anläggningar*. I kommunens grönstrukturprogram från 2011 anges att området är en del av ett större sammanhängande grönstråk som förbinder Erstaviksområdet och Skogsö naturreservat. Vidare anges att området utgör ett svagt grönt samband på grund av Saltsjöbanans barriäreffekt.

Förutsättningarna för upphävande av gällande detaljplan är beroende av kommunens intentioner om den långsiktiga markanvändningen i översiktsplanen. Vid upphävande av en detaljplan ska kommunen enligt plan- och bygglagen tillämpa motsvarande förfarande som hade tillämpats om en ny detaljplan hade tagits fram. Planarbetet kan bedrivas med ett förenklat standardförfarande om detaljplanens genomförandetid gått ut och om upphävandet av detaljplanen är förenligt med översiktsplanen, samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om upphävandet inte är förenligt med översiktsplanen behöver ett utökat planförfarande tillämpas. Utifrån nuvarande förutsättningar behöver ett utökat planförfarande tillämpas då upphävandet inte är förenligt med gällande översiktsplan. Ett upphävande skulle innebära att ett planlöst läge uppstår. Om markägaren (i detta fall kommunen) avser utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov.

Planenheten konstaterar att ett upphävande av gällande detaljplan är möjligt. Gällande detaljplan kan även upphävas genom att en ny plan antas för samma område. Då ett upphävande inte är förenligt med gällande översiktsplan, och arbete med att ta fram en ny översiktsplan pågår, så är planenhetens bedömning att kommunens intentioner i den nya översiktsplanen är avgörande för om ett upphävande är lämpligt eller inte.

Om kommunen vill införa ett formellt skydd för naturmarken inom det planlagda området behöver gällande detaljplan (S 306) upphävas. Ett beslut om naturreservat får inte stå i strid med gällande detaljplaner enligt 7 kap. 8 § miljöbalken. I ett biotopskyddsområde som omfattas av en detaljplan som antagits innan biotopskyddsområdet beslutades får verksamheter bedrivas och åtgärder vidtas om de behövs för genomförandet av detaljplanen, enligt 8 a § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera.

Ett upphävande av gällande detaljplan (S 306) ändrar inga befintliga förhållanden när det gäller markanvändningen som idag är naturmark. För fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 kommer byggrätten för småindustriändamål att utgå.

Ekonomiska konsekvenser

Att upphäva en detaljplan medför plankostnader som belastar kommunen. Om ett planarbete skulle genomföras inom ramen för bildande av naturreservat bekostas detta av natur- och trafiknämnden genom kommunens anslag för reservatsbildning.

Ett upphävande av gällande detaljplan innebär även uteblivna intäkter för kommunen vid en eventuell framtida markförsäljning av fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21 om befintlig detaljplan skulle genomföras.

Konsekvenser för barn

Upphävande av gällande detaljplan som medger verksamheter för småindustriändamål inom befintlig naturmark bedöms som positivt ur ett barnperspektiv. Vid ett bildande av naturreservat eller införande av biotopskydd kommer området för upphävandet att få ett starkare skydd ur natur- och rekreationssynpunkt vilket är positivt för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-30

Bilaga Motion – Skydda Igelbodatomterna mot framtida exploatering

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten