

2024-05-30

Rev. 2024-06-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00089

Standardförfarande

Detaljplan för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen m.fl., på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Inom ramen för kommunens arbete med att åtgärda omoderna detaljplaner ska tre nya detaljplaner tas fram i Södra Skuru på östra Sicklaön. Detaljplanearbetet ska bedrivas parallellt för de tre delområdena i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget består området idag av cirka 30 gällande planer. Majoriteten av dessa är äldre byggnadsplaner och stadsplaner, men även mer moderna detaljplaner finns insprängda i planmosaikerna. Cirka 20 planer föreslås ersättas av de nya detaljplanerna. Sammantaget omfattas cirka 600 fastigheter.

Syftet med planarbetet är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Ny detaljplan syftar till att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. I planarbetet ska frågor om bland annat fastighetsgränser, byggrätter, strandskydd, skyfall, kulturmiljö och naturvärden utredas. Inriktningen i planuppdraget är preliminär och avgränsningen av områdets omfattning kan komma att justeras, liksom avgränsningen mellan de tre delområdena.

Planarbetet finansieras genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder för kommunen. Några kostnader för allmänna anläggningar ingår inte. På sikt kommer kommunen få intäkter för arbetet i form av planavgifter vid bygglov då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med den gällande översiktsplanens intentioner (2018). Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Syfte

Syftet med planarbetet är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna inom området blir planenlig. Ny detaljplan syftar till att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beviljat särskilda medel för att planenheten ska se över gamla detaljplaner som mist sin aktualitet. Sedan 2012 har planenheten arbetat med att kartlägga de områden där det finns ett behov av att modernisera gällande detaljplaner. Syftet med att åtgärda de omoderna planerna är att underlätta tolkningen av planen för fastighetsägare och allmänheten. Även vid prövning av bygglov blir det lättare att förstå och tillämpa de bestämmelser som gäller i ett område. Dessutom undviks ett planstridigt utgångsläge, där byggnader som har fått bygglov tidigare genom dispens eller avvikelser, kan nekas genomföra mindre åtgärder för att byggnaden enligt dagens juridiska tolkning avviker för mycket gentemot byggrätten i gällande plan.

Genom åren har både större och mindre detaljplaner åtgärdats i kommunen, för att exempelvis komma till rätta med planstridiga byggrätter eller våningshöjder, begränsning av antal lägenheter eller skydd av kulturhistoriska miljöer. Under år 2022 och 2023 identifierades och rangordnades sju olika äldre planer eller områden i behov av planläggning. Planenheten förordar att omoderna detaljplaner som ingår i sammanhängande områden prövas tillsammans så att fler planer kan ersättas samtidigt. Bedömningen är att Södra Skuru är ett av de större, sammanhängande områden där detta är lämpligt.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 juni 2023 om att nya detaljplaner för Södra Skuru prioriteras först, MSN 2022–00151. Nämnden beslutade att detaljplanearbetet ska bedrivas parallellt för de olika etapperna i syfte att få likalydande bestämmelser, samt att inför beslut om planuppdrag ska dialog föras med villaägarföreningen om inriktning och omfattning. Våren 2024 höll planenheten ett möte med representanter från Skuru villaförening i syfte att informera om det kommande planarbetet. Under mötet framkom värdefulla synpunkter och inspel utifrån representanternas lokalkännedom.

Förutsättningar

Södra Skuru är ett villaområde med bebyggelse som till största del tillkommit från början av 1900-talet till vår tid. Karaktäristiskt för området är det kuperade landskapet och de slingrande villagatorna med hus av varierande karaktär och storlek. Längst Skurusundet är naturen av det kärvare slaget, med tallkrönta bergsknallar som stupar ner mot vattnet. Dalgångarna och de flacka delarna av området inåt land är frodigare i sin grönska, här finns både ängar och soliga eckbackar. Området både innehar och har nära till stora naturvärden, så som Nyckelvikens naturreservat, Bastusjön och Skurusundet. Södra Skuru har en del bebyggelse med höga kulturvärden, men bebyggelsekaraktären är brokig och någon heltäckande bebyggelseinventering har tidigare inte gjorts. Två byggnader i området (Solsunda och Skuruborgen) har pekats ut som kulturhistoriskt intressanta, men i övrigt har Södra Skurus kulturvärden inte pekats ut i vare sig kulturmiljöprogrammet eller översiktsplanen. Farleden genom Skurusundet och dess betydelse nämns frekvent i kulturmiljöprogrammet.



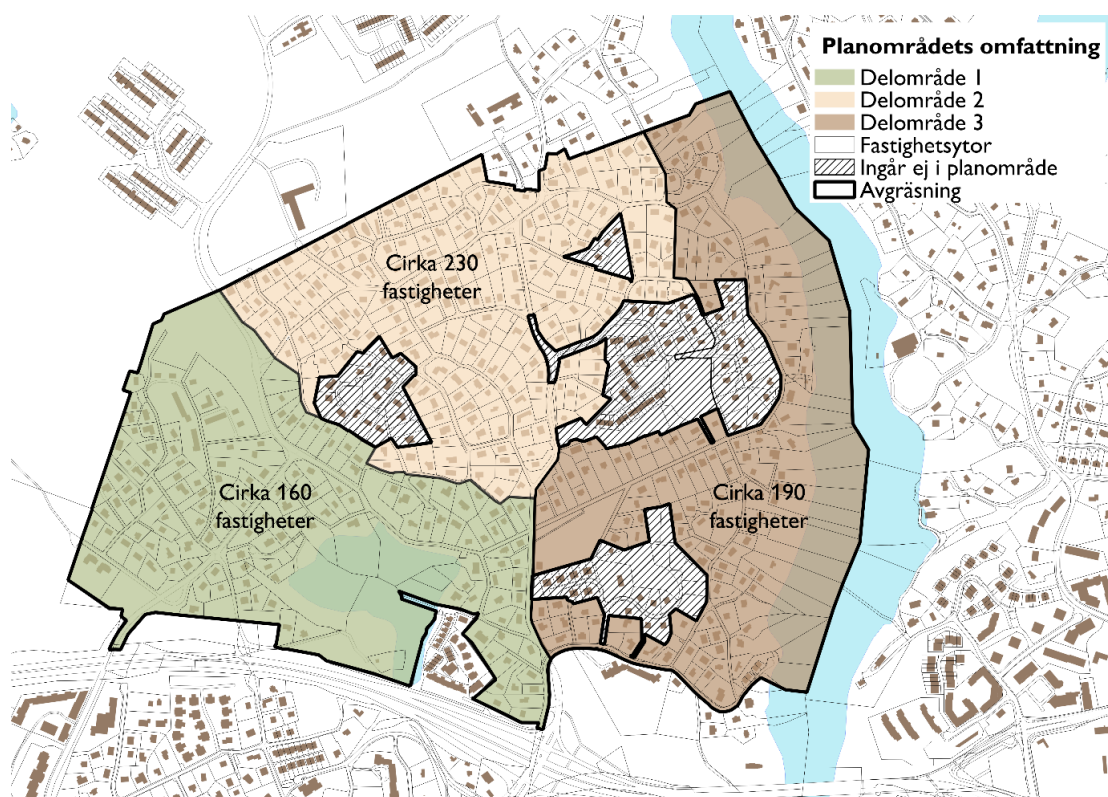
Figur 1: Kartan visar Södra Skuru med omgivning. Fastighetsgränser visas med röd linje.

Området regleras idag av cirka 30 gällande planer som tillkommit under loppet av närmare 90 år. Majoriteten av dessa är äldre byggnadsplaner och stadsplaner, men även mer moderna detaljplaner finns insprängda i planmosaiken. Den ursprungliga och största av de gällande planerna är Byggnadsplan B6 från år 1937. Problematiken i Södra Skuru handlar bland annat om att det finns många planstridigheter och att gällande detaljplaner

i stor utsträckning är föråldrade och svårtolkade. Ett vanligt problem är att byggnader blivit planstridiga trots att en utbyggnad gjorts i laga ordning, då det tidigare medgavs större dispenser från detaljplanerna än vad som är möjligt i dag. Detta leder till att fastighetsägare inte får bygglov beviljade på grund av att det finns ett så kallat planstridigt utgångsläge. Vanligt är att de då ansöker om planbesked för att ändra på detaljplanen. I Södra Skuru har planbeskedsansökningarna genom åren handlat om att bland annat ändra våningstal, utöka byggrätten eller ändra markanvändningen.

Avgränsning och omfattning

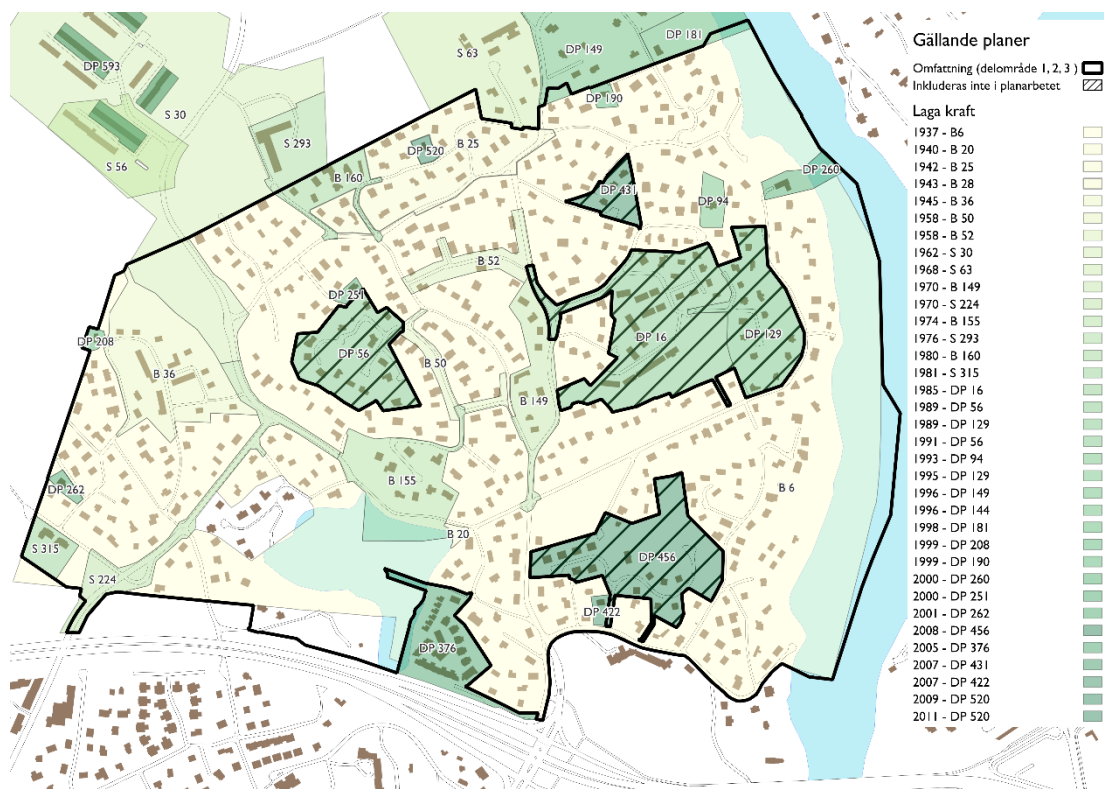
Södra Skuru avses delas upp i tre nya detaljplaner. Området som helhet avgränsas av Nyckelvikens naturreservat i väst och av Skurusundet i öst. Söder om området ligger Värmdöleden och i norr gränsar området till Duvnäs Utskog. Preliminärt bedöms samtliga äldre detaljplaner samt moderna frimärkesplaner omfattas av planarbetet. De större, moderna detaljplanerna exkluderas. Likaså exkluderas de planlösa områdena söder om Solsundavägen, i områdets sydligaste del. Det finns också några fastigheter inom planlösa områden vid Bastusjön, det ska utredas om de är möjliga att planlägga. Sammantaget omfattas cirka 600 fastigheter av planarbetet. Avgränsningen av områdets omfattning kan komma att justeras, liksom avgränsningen mellan de tre delområdena.



Figur 2: Planområdets preliminära omfattning visas i bilden. De tre delområdena visas i grönt (delområde 1) beige (delområde 2) och brunt (delområde 3).

Följande planer föreslås ersättas av nya detaljplaner:

BYGGNADSPLANER	STADSPLANER	DETALJPLANER
B6, laga kraft 1937	S 224, laga kraft 1970	DP 94, laga kraft 1993
B20, laga kraft 1940	S 315, laga kraft 1981	DP 190, laga kraft 1999
B25, laga kraft 1942		DP 208, laga kraft 1999
B28, laga kraft 1943		DP 251, laga kraft 2000
B36, laga kraft 1945		DP 260, laga kraft 2000
B50, laga kraft 1958		DP 262, laga kraft 2001
B52, laga kraft 1958		DP 422, laga kraft 2007
B149, laga kraft 1970		DP 520, laga kraft 2011
B155, laga kraft 1974		
B160, laga kraft 1980		



Figur 3: Illustration som visar de gällande planerna i Södra Skuru inom delområde 1, 2, och 3. En ljusare färg indikerar en äldre plan. De skrafferade planerna är större moderna planer som exkluderas från kommande planarbete.

Kommande planarbete

Utgångspunkten för planarbetet är främst att bekräfta befintlig bebyggelse utan att tillåta annan förtätning än vad gällande planer medger. Inriktningen är att i huvudsak bibehålla

nuvarande fastighetsindelning, utan ytterligare avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Några ytterligare tillkommande bostäder är inte syftet med ny detaljplan. Vidare ska en begränsning av antal lägenheter per fastighet utredas.

Enligt PBL ska kommunen beakta kulturmiljövärden vid ny planläggning. Det gäller både miljöer och bebyggelsevärden. Ur ett kulturmiljöperspektiv bör därför bebyggelsen inom planområdet inventeras. Därefter kan en antikvarisk bedömning genomföras för att se på behovet av ett planmässigt skydd. Det behöver även utredas i vilken utsträckning det förekommer skyddsvärd naturmiljö, skyddsvärda träd eller arter inom tomtmark som innebär behov av naturinventering. Den preliminära bedömningen är att detta är troligt, då det sedan tidigare är känt att det finns ekar och äldre tallar i delar av området.

En preliminär utredning visar att det finns skyfallsproblematik i delar av området. Dagvatten- och skyfallsfrågan behöver utredas i planarbetet.

Vid framtagandet av ny detaljplan kommer strandskyddet att återinträda på de ställen där det tidigare har varit upphävt. I planarbetet kommer således strandskyddsfrågan behöva utredas och prövas på nytt utifrån dagens strandskyddslagstiftning.

En preliminär bedömning har gjorts av kvalitén på fastighetsgränserna i området. Majoriteten av fastighetsgränserna bedöms vara säkra. I ett tidigt skede i planprocessen ska de fastighetsgränser som bedömts osäkra utredas för att avgöra om något behov finns av fastighetsbestämning.

Utgångspunkten för planarbetet är att inga åtgärder ska ske inom allmän plats, gata eller naturmark. Arbetet omfattas inte av trafiksäkerhetsåtgärder eller liknande. Under arbetet kommer gränserna mellan kvartersmark och allmän plats att utredas. Vidare kommer ytor inom delar av planområdet som har en felaktig markanvändning på plankartan utredas om de kan åtgärdas. Det innebär att den nya detaljplanen ska bekräfta befintliga förhållanden som har uppförts i enlighet med bygglov.

Konsekvenser för fastighetsägare

En föråldrad plan medför svårigheter att förstå formuleringar samt att tolka äldre lagstiftning, inte minst för fastighetsägare. En tydlig positiv konsekvens av en ny detaljplan är att byggrätten och planbestämmelser blir enklare att förstå för den enskilda fastighetsägaren men även för allmänheten generellt, exempelvis granne eller närboende. Positivt är även att planstridigheter korrigeras.

Översiktsplan

I översiktsplanen anges området som gles samlad bebyggelse (Bg5 Skuru/Duvnäs utskog). Avseende *utveckling av mark och bebyggelse* anger översiktsplanen att områdets karaktär och skala bör bevaras. Området berörs av riksintressen för kommunikationer i

form av farled (Skurusundet) samt Värmdöleden. Planen bedöms vara förenlig med den gällande översiktsplanens intentioner (2018).

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Eftersom detaljplanen i huvudsak kommer att bekräfta befintlig bebyggelse bedöms ett genomförande av ny detaljplan varken ge några negativa eller positiva konsekvenser som kan förutses i detta skede.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

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

Tidplan

Samråd	kvartal 4, 2025
Granskning	kvartal 2, 2026
Antagande	kvartal 3, 2026

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen är beställare av planprojektet och kommer finansiera upprättandet av nya detaljplaner för området. Planarbetet finansieras genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. En tidig bedömning av planbudgeten är cirka 1 miljon kronor per respektive delområde, fördelat över en period på 2,5 år. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder för kommunen. Några kostnader för allmänna anläggningar ingår inte. På sikt kommer kommunen få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen avser inte att förändra områdets karaktär. Konsekvenserna för barn bör därför vara relativt oförändrade jämfört med nuläget.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse 2024-05-30
- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om prioritetsordning för äldre planer, den 21 juni 2023 § 123, diarienummer MSN 2022-00151

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

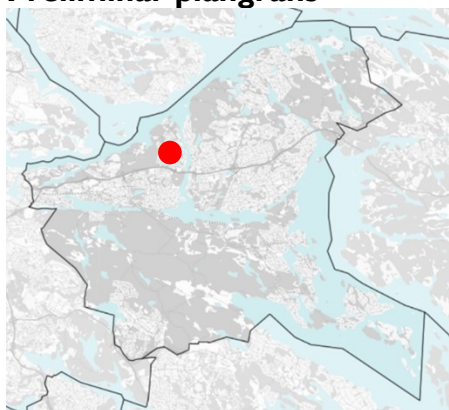
Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Alice Söderqvist
Planarkitekt
Planenheten

Lovisa Gyllenswärd
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

Preliminär plangräns



Kartan visar var i Nacka kommun området är beläget.



Kartan visar den preliminära avgränsningen för delområde 1, 2 och 3. Skrafferade ytor ingår ej i kommande planarbete.