

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad oktober 2023
Justerad februari 2024
Förenklat förfarande

Dnr: MSN 2022–00142

Ändring av stadsplan S36, fastighet Sicklaön 143:1 på västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Planens syfte är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Sicklaön 143:1.

Fastigheten omfattas av en tomtindelning som idag gäller som fastighetsindelade bestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning. Fastigheten omfattas även av en stadsplan, som tillsammans med tomtindelningen gäller som en detaljplan. Detaljplanen innebär en ändring av detaljplan genom att tomtindelningen i sin helhet upphävs.

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 tomtindelningen omöjliggör dock en sådan avstyckning och behöver därför upphävas för att den pågående detaljplaneprocessen ska kunna fortskrida.

Ändringen har ingen genomförandetid. Planarbetet bekostas av exploatör och planavtal har tecknats.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Sicklaön 143:1.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 25 januari 2023. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Fastigheten omfattas av en tomtindelning och en stadsplan som tillsammans gäller som en detaljplan. Detaljplanen innebär en ändring av detaljplan genom att tomtindelningen i sin helhet upphävs. Med andra ord betyder det att den formella benämningen på det här planarbetet är en ändring av detaljplan, där ändringen går ut på att tomtindelningen tas bort men stadsplanen fortsätter att gälla.

Planenhetens bedömning är att förslaget upphävande av tomtindelningen kan hanteras med förenklat förfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 38 § och 38 b § samt 38 c §. Ett förenklat förfarande innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning utan detaljplanen går direkt från samråd till antagande. Synpunkter kan därmed endast lämnas i samrådet.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är förrättningslantmätare, karttekniker och projektkoordinator.

Förslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär inte någon förändring av befintliga fysiska förhållanden.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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 undersöks 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.

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Sicklaön 143:1 omfattar 5 754 kvadratmeter och är bebyggd med ett flerbostadshus och tillhörande gård samt markparkering. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Fastigheten gränsar till Ekudsvägen och Fingerörtsvägen i Ekudden intill Järla Sjö.

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Detaljplanen bedöms vara förenligt med miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft respektive vatten. I dagsläget överskrids inte nu gällande MKN för luft inom planområdet. Inte heller bedöms ett genomförande av det föreslagna upphävandet påverka luften i en sådan utsträckning att MKN inte klaras.

Områdesskydd och förordnanden

Fornlämningar

Utanför planområdet finns tre registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetet. Fornlämningar består av förstörda gravfält och stensträngar. Det är enligt kulturmiljölagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Strandskydd

Planområdet ligger inte idag inom strandskyddat område, men en liten del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen, vilket innebär att strandskyddet inträder vid upprättande av ny detaljplan. Då detta är en planändring inträder inte strandskyddet.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

Andra projekt/beslut som berör planen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 11 augusti 2015, §124 att anta startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Fingerörtsvägen med ärendenummer KFKS 2015–00023. Projektet omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1 och syftar till att berörd del av fastigheten ska styckas av och byggas med ytterligare ett flerbostadshus, omfattande cirka 50 lägenheter. För att detaljplanen ska kunna vara genomförbar behöver tomtindelningen upphävas.

Då pågående detaljplan endast omfattar del av fastigheten Sicklaön 143:1 och inte hela fastigheten är det inte möjligt att upphäva tomtindelning i det pågående planarbete. Ett separat ärende som omfattar hela fastigheten krävs för att upphäva tomtindelningen.

Inriktningsbeslutet för pågående detaljplaneprocess (KFKS 2015–00023) har skett under första kvartalet 2023.

Gällande detaljplaner

Fastigheten omfattas i dagsläget av stadsplan S36, med namnet *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Eknudden*, från 1964 (akt 0182K-5359). 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 bygg rätt för enbart handel. I övrigt är planområdet punktprickat, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Fastigheten omfattas även av en tomtindelning, med namnet *Tomtindelning kvarteret Ekudden*, från 1962 (akt 0182K--5116) och som endast omfattar fastigheten Sicklaön 143:1. Tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av fastigheten.

Planändringen innebär att tomtindelning upphör i sin helhet och att stadsplanen fortsätter att gälla.

Förutsättningar

Bebyggelse

Ekudden är ett bostadsområde som bebyggdes med höghus i början på 1960-talet. Sedan dess har området kompletterats med två höghus från 2012. Planområdet består av ett högt punkthus från 1960-talet med tillhörande bostadsgård och markparkering.

Planförslag

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplanen syftar till att upphäva tomtindelningen. Ändringen är förenlig med den nuvarande planens syfte och bedöms vara lämplig då fastighetsindelning i enlighet med tomtindelningen är genomförd och tomtindelningen därmed inte längre fyller någon funktion. Vidare är delar av tomtindelningen redan upphävd där den ersatts med ny detaljplan, vilket förstärker att tomtindelningen inte längre har någon funktion.

Motiv till detaljplanens regleringar

Ett upphävande av tomtindelning bedöms lämplig då fastighetsindelning i enlighet med tomtindelningen är genomförd och tomtindelningen därmed inte längre fyller någon funktion. Vidare är delar av tomtindelningen redan upphävd där den ersatts med ny detaljplan, vilket förstärker att tomtindelningen inte längre har någon funktion.

Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden april 2024

Laga kraft tidigast* maj 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder kan ske när upphävandet vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om antagande, det vill säga beslut om upphävande, vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Sociala konsekvenser

Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte innebära konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tidigare tecknats med fastighetsägaren inom ramen för pågående detaljplanearbete.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att *Tomtindelning kvarteret Ekudden* (akt 0182K—5116) upphävs. Tomtindelningen omfattas av fastigheten Sicklaön 143:1. Genom upphävande av tomtindelningen möjliggörs en framtida avstyckning, vilket bekostas av sökande. Inom gällande stadsplan finns ett u-område, *Mark tillgänglig för underjordiska ledningar*. Inom u-området återfinns kommunala VA-ledningar. Detaljplanen innebär ingen påverkan på befintliga ledningar eller u-område. I övrigt belastas området inte av några servitut eller gemensamhetsanläggning. Detaljplanen innebär inga konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad

Simon Sundell
Planarkitekt