

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 40:14, Duvnäs udde 19 på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 40:14 i kommundelen Sicklaön.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 14 februari 2014 en begäran om planbesked för del av fastigheten Sicklaön 40:14 på Duvnäs udde i kommundelen Sicklaön. Föreslagen markanvändning är kvartersmark för brygga. Det aktuella mark- och vattenområdet är idag allmän plats (gatumark). Tidigare fastighetsägare till grannfastigheten Sicklaön 258:11 har där uppfört en brygga och nuvarande fastighetsägare (tillträder i juni) önskar planändra för att bryggan ska kunna införlivas i den privata fastigheten Sicklaön 258:11.

Ärendet

Bakgrund

Begäran avser en del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 på Duvnäs udde. Markanvändningen i gällande byggnadsplan från 1934, bp. 4, är gatumark och vattenområde där smärre bad- och båtändamål får



Fastigheten Sicklaön 40:14, allmän plats på Duvnäs udde.

uppföras. Vattnet men inte marken omfattas av strandskydd. Området omfattas av riksintresse kust och skärgård.

Sökande är tillträdande fastighetsägare för Sicklaön 258:11. På fastigheten Sicklaön 258:11 finns en huvudbyggnad, en mindre komplementbyggnad och en brygga med bryggghus. Från bryggan som ligger på Sicklaön 40:14 utgår även ytterligare en bryggdel som ligger på Sicklaön 258:11s vatten.



Fastigheten Sicklaön 258:11 markeras med heldragen linje. Aktuell del av 40:14 markeras med streckad linje.

Begäran avser en mindre del av fastigheten Sicklaön 40:14 som främst består av vatten med en betongbrygga. Bryggan har i ett tillsynsärende hos miljöenheten och nämnden (2013-05-07, M 2013-000359, §293) konstaterats sakna strandskyddsdispens. I samma ärende konstaterades att endast en del av den befintliga brygganläggningen kunde anses vara lagligt uppförd då den uppförts innan 1977. Resterande del har uppförts av fastighetsägare till Sicklaön 258:11 under 1980-talet och kommunen gjordes då uppmärksam på detta då grannar klagade på att den allmänna marken och vattnet privatiserades. Dåvarande byggnadsnämnden beslutade den 13 november 1985, §409 84-320 om ett vitesföreläggande till dåvarande fastighetsägaren att ta bort de anläggningar som uppförts på kommunens fastighet, däribland bryggan. Samma nämnd beslutade den 16 november 1987 att ta tillbaka sin ansökan om utdömmande av vitet med hänvisning till att fastighetsägaren skulle köpa in den aktuella delen av kommunens mark och att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutat att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för det aktuella området. Något planarbete startades inte. I ärendet finns sedan anteckning om att det skett kommunikation med Länsrätten och åklagarmyndigheten men inga handlingar finns sparade i kommunarkivet. Enligt muntliga uppgifter från nuvarande fastighetsägare så gjordes en uppgörelse mellan kommunen och dåvarande fastighetsägare den 18 november 1992. Uppgörelsen innebar att den dåvarande fastighetsägaren skulle renovera den gemensamma

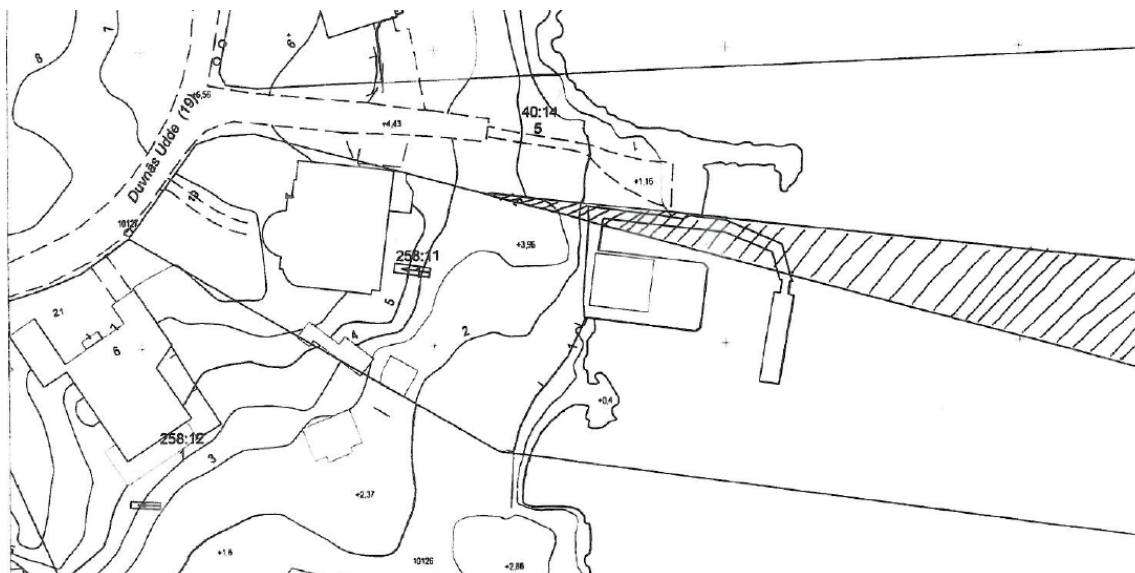
båtopptagningsrampen som finns på platsen och den anslutande vägen som kompensation. Inga papper som styrker denna version har återfunnits, varken hos tidigare ägare eller hos kommunen.

I nämndens prövning av strandskyddsärendet 2013-05-07 konstateras att det är förbjudet att uppföra bryggor etc. inom strandskyddat område utan dispens samt att det inte är tillåtet att utföra anordningar så att de hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas i ett område som tidigare varit tillgängligt. Enligt beslutet anser inte nämnden att det tillräckligt kan motiveras att göra ett föreläggande om att ta bort bryggan pga. det flertal ägarbyten som skett sedan 1980-talet och då de miljömässiga skälen inte anses vara tillräckligt starka. Att ta bort en nästan 30 år gammal brygga gör mer skada på växt- och djurliv än att låta den vara kvar. Ärendet avskrevs därmed utan åtgärd.

Frågan om markäggande och gällande markanvändning i byggnadsplanen kvarstår dock. Planenheten har även under handläggningen noterat att del av Sicklaön 258:11 infart och gräsmatta ligger på kommunens fastighet Sicklaön 40:14, se ortofoto ovan.

Sökandens förslag

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren till Sicklaön 258:11 (tillträde sker den 15 juni). Begäran gäller del av den intilliggande fastigheten Sicklaön 40:14 som är kommunal mark och vatten, betecknad som gatumark och vattenområde i gällande detaljplan. Fastighetsägaren vill att denna del av fastigheten planändras till kvartersmark så att den kan fastighetsregleras och läggas samman med Sicklaön 258:11 genom ett markköp.



Sökandens förslag till område som ska planändras till kvartersmark.

Planenhetens bedömning

Planenheten bedömer att en planändring inte är lämplig med hänsyn till nedan angivna skäl.

Lämplig markanvändning har redan prövats

I byggnadsplanen har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. Tomtstorlekarna är fullt jämförbara med andra liknande områden av samma karaktär. Att tidigare fastighetsägare gjort åtgärder på kommunal mark kan inte anses vara ett skäl att ompröva markanvändningen. Själva bryggan i sig motverkar dock inte syftet med byggnadsplanen så länge den inte privatiseras.

Allmänhetens tillgång till strand

Nackas stränder är en naturtillgång av mycket stort värde. Stränderna längs kusten är mycket betydelsefulla för allmänheten och för det djur- och växtliv som är beroende av vattenmiljöer. En viktig uppgift för kommunen är att värna och säkerställa allmänhetens tillgång till parkytor med rekreationsmöjligheter både i och utanför bostadsområden och i strandnära lägen. Det aktuella markområdet har strand och vattenkontakt och är således mycket attraktiv för allmänheten. Planenheten anser att marken bör kvarstå som allmän plats med detta som bakgrund.

Riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande den 17 februari, § 55. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Syftet med riktlinjerna är att kommunen ska prioritera långsiktigt hållbar planering för sammanhängande områden. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

Planändring av allmän plats måste behandlas med normalt planförfarande, enkelt planförfarande kan alltså inte användas i det här fallet. Bedömningsgrunderna för om planändring är lämplig eller inte är dock desamma.

Planenhetens förslag till fortsatt handläggning

Då miljöenheten tidigare bedömt att ett borttagande av bryggan skulle leda till stor påverkan på växt- och djurliv och därmed strida mot strandskyddets syften samt att bryggan i sitt utförande ej motverkar syftet med planen så länge den framstår som allmän, bedömer planenheten att frågan om arrende med nyttjanderätt på bryggan bör prövas för Sicklaön 258:11. Detta för att bryggan även i fortsättningen ska kunna nyttjas av fastighetsägaren till Sicklaön 258:11 samtidigt som allmänhetens tillgång till Nackas stränder inte inskränks. I handläggningen av arrendefrågan får den bryggdel som är fastsatt i betongbryggan men som ligger på Sicklaön 258:11 prövas. Strandskyddsdispens och rätt att ha denna fastsatt i betongbryggan behöver då utredas. Ärendet kommer därmed i huvudsak att handläggas av mark- och exploateringsenheten, markgruppen.



Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

Bilagor

Kartöversikt.

Kartöversikt

