

2016-03-31

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2015/120-214

Enkelt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SÄRSKILT UTLÅTANDE**

### **Ändring av detaljplan KVARNHOLMEN Etapp 2 – Havrekvarnen, på västra Sicklaön**

#### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

#### **Sammanfattning**

Planarbetet startade ursprungligen i oktober 2014 och omfattade då Havrekvarnen och fd. Makaronifabriken. I avvaktan på arbetet med byggnadsminnesförklaringen av Havrekvarnen delades planen i två delar. Planförslaget för Makaronifabriken har numera vunnit laga kraft. I samråd med Länsstyrelsen har detaljplanen för Havrekvarnen upprättats och anpassats till byggnadsminnesförklaringen. Byggnadsminnesförklaringen har nu vunnit laga kraft. Detaljplanen har upprättats för rubricerat område med dessa förutsättningar och syftar till att möjliggöra en rekonstruktion av byggnaden. Samtidigt ska planbestämmelserna säkra en varsam hantering av byggnaden i det fall den bevaras och renoveras.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 2014-10-15 § 259.

Planförslaget har hanterats med så kallat enkelt planförfarande.

#### **Ärendet**

Planarbetet startade ursprungligen i oktober 2014 och omfattade då Havrekvarnen och fd. Makaronifabriken. I avvaktan på arbetet med byggnadsminnesförklaringen av Havrekvarnen delades planen i två delar. Planförslaget för Makaronifabriken har numera vunnit laga kraft.

I samråd med Länsstyrelsen har detaljplanen för Havrekvarnen upprättats och anpassats till byggnadsminnesförklaringen. Byggnadsminnesförklaringen har nu vunnit laga kraft. Detaljplanen har upprättats för rubricerat område med dessa förutsättningar och syftar till att möjliggöra en rekonstruktion av byggnaden. Samtidigt ska planbestämmelserna säkra en varsam hantering av byggnaden i det fall den bevaras och renoveras.

Bakgrunden till att upphäva rivningsförbudet och möjliggöra en rekonstruktion är Havrekvarnens tekniskt dåliga skick och kulturhistoriska värde.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

## **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 2014-10-15 § 259.

Planförslaget har hanterats med så kallat enkelt planförfarande, det vill säga detaljplanen antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet, lantmäterimyndigheten samt med natur- och trafikinämnden. Planhandlingarna har tillsänts sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning. Under samrådet inkom inga andra synpunkter än Länsstyrelsens påpekande angående höjdangivelse.

## **Behovsbedömning**

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## **Ändringar i detaljplaneförslaget efter samrådet**

En ruta med önskad förtydligande text har kompletterats i planhandlingarna.

En höjdangivelse för totalhöjder har kompletterats i planhandlingarna.

Sidhänvisningarna i planbestämmelserna har förtydligats.

Beskrivningen av silorören, i renoverings- respektive rekonstruktionsfallet har justerats.

## **Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådstiden**

1. **Länsstyrelsen** utreder frågan om byggnadsminnesförklaring av delar av Kvarnholmen, där en av de byggnader som är aktuella för byggnadsminnesförklaring är Havrekvarnen. Länsstyrelsen instämmer i att planen inte ska antas innan byggnadsminnesförklaringen är genomförd. Inför antagandet bör det på plankartan framgå att byggnaden är skyddad som byggnadsminne enligt 3 kap. § 1

kulturmiljölagen (1988:950) och att förändringar som strider mot byggnadsminnets skyddsföreskrifter ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen anser att den maximala höjden för Havrekvarnen och silorören ska finnas angivna på plankartan.

Kommunen bör i tillkommande planbestämmelser tydliggöra hänvisningarna till planbeskrivningen, exempelvis genom att i hänvisningen ange datering för planbeskrivningen.

Länsstyrelsen kan slutligen notera skillnader i beskrivningen av silorören, i renoverings- respektive rekonstruktionsfallet.

Länsstyrelsen vill informera om att möjligheten att använda planförfarandet ändring **genom tillägg** försvann när Boverket i november 2014 upphävde ”Ändring av detaljplan”, Boverkets allmänna råd 1991:2. Boverket motiverar detta med att ordet **tillägg** inte finns i PBL. Enligt PBL kan en detaljplan endast upprättas, ändras eller upphävas (dvs. inte ändras genom tillägg).

**Planenhetens kommentarer.** En ruta med önskad förtydligande text har kompletterats i planhandlingarna.

En höjdangivelse för totalhöjder har kompletterats i planhandlingarna.

Sidhänvisningarna i planbestämmelserna har förtydligats.

Beskrivningen av silorören, i renoverings- respektive rekonstruktionsfallet har justerats.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 2014-10-15 § 259, vilket var före upphävandet. Därmed har planärendet upprättats enligt det äldre planförfarandet.

Byggnadsminnesförklaringen vann laga kraft 2016-04-04.

2. **Kvarnholmen Utveckling AB** menar att Länsstyrelsen har i sitt svar angående ändring av detaljplan för Kvarnholmen etapp 2, Havrekvarnen, Nacka kommun, Stockholms län, uttryckt önskemål att den maximala höjden för Havrekvarnen och silorören ska finnas angivna på plankartan. Kvarnholmen Utveckling AB godkänner att maximal höjd sätts in på plankartan för byggnaden Havrekvarnen med silorören.

**Planenhetens kommentarer.** En höjdangivelse för totalhöjder har kompletterats i planhandlingarna.

## Planenhetens bedömning

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår planenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

## Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt

Bilaga: Förslag till detaljplan, antagandehandlingar