

Detaljplan för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen med flera på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avbryter detaljplanarbetet.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planerlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda. En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes våren 2025. Utredningen innehåller även PM Landskap vilken innebär en inventering och analys av värdefull vegetation.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen ingår cirka 180 villafastigheter.

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Ändringarna innebär att huvudsyftet med planerna, det vill säga att åtgärda planstridigheter, inte längre är nödvändigt för att möjliggöra att befintlig byggrätt kan nyttjas.

Planenheten föreslår att planarbetet avbryts med hänvisning till de nya ändringarna i PBL. Det innebär att inga skyddsbestämmelser kommer införas, däremot skyddas särskilt värdefull kulturmiljö genom lagstiftning vid prövning av bygglov. Vidare kan den nya kulturmiljöutredningen för Södra Skuru utgöra ett stöd för både fastighetsägare och kommunen inför bygglov.

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Eftersom kartunderlaget inte har uppdaterats för

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

de äldre planerna förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag för att färdigställa ett samrådsförslag.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett fortsatt planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående bygg rätt i gällande planer, trots ett planstridigt utgångsläge. Fastighetsägare inom Södra Skuru kommer informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, både genom brev och information på webbsidan.

Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

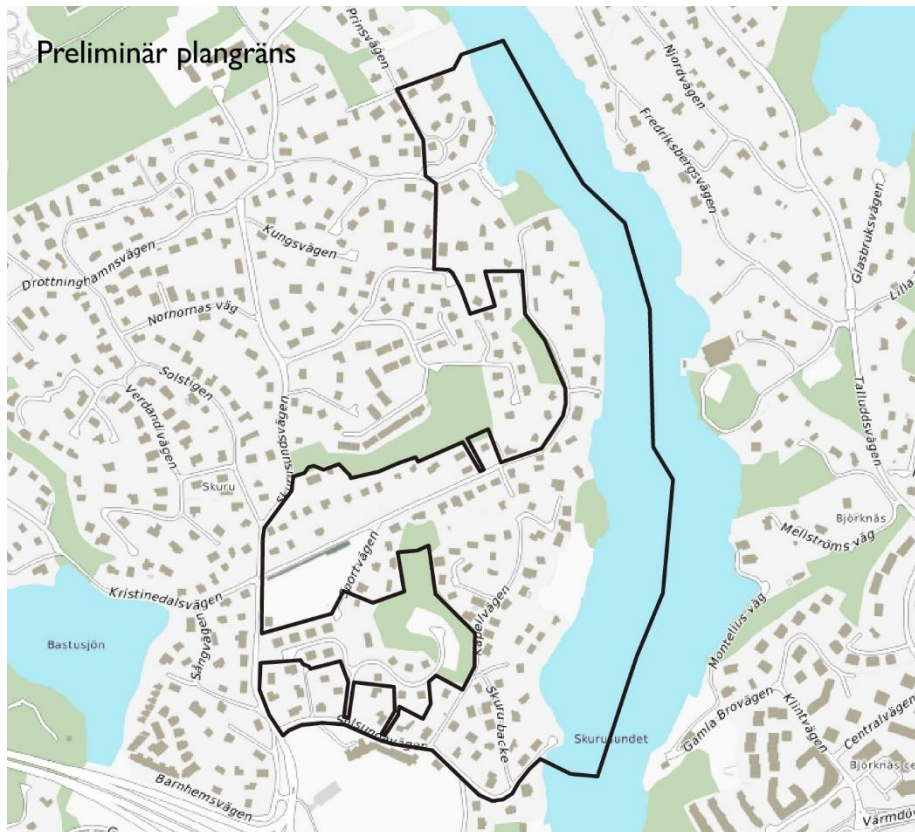
Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. Under planarbetets gång har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda.

Tre nya detaljplaner för delområdena i Södra Skuru har bedrivits parallellt i syfte att få likalydande bestämmelser. Sammantaget för dessa områden finns idag cirka 30 gällande planer. Cirka 600 fastigheter omfattas av de i majoritet äldre gällande byggnads- och stadsplanerna. I planområdet för Södra Skuru, delområde 3, Kristinedalsvägen ingår cirka 180 villafastigheter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------



Preliminär plangräns för delområde 3

Södra Skuru är ett villaområde med bebyggelse från början av 1900-talet fram till nutid. Karaktäristiskt för området är kuperat landskap och slingrande villagatorna med hus av varierande karaktär och storlek. Längs Skurusundet präglas naturen av tallkrönta bergsknallar som stupar ner mot vattnet. Dalgångarna och de flacka delarna av området inåt land är frodigare med ängar och ekbackar. Området både innehåller och är omgivet av höga naturvärden, Nyckelvikens naturreservat, Bastusjön och Skurusundet.

En kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes och färdigställdes 9 april 2025, se bilaga till tjänsteskrivelsen. I bebyggelseinventeringen gjordes en genomgång av 480 fastigheter inom de tre områdena. Av dessa bedöms 31 fastigheter vara särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:13 och 60 fastigheter bedöms som värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:17.

Rapporten innehåller en värdemotivering som är en sammanvägning av byggnadens/bebyggelseområdets kulturhistoriska sammanhang, dess värdebärare samt de förändringar som skett. Vidare beskriver den miljöskapande värde, det vill säga byggnadernas betydelse för sin omgivande miljö. Rapporten beskriver även byggnadens eller bebyggelseområdets karaktärsdrag och stilmässiga drag och ger en historisk tillbakablick genom att ta upp händelser och skeenden som har präglat byggnaden/

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bebyggelseområdet. Slutligen återfinns en beskrivning av värdebärare som är en specificering av vad för egenskaper hos byggnaden som bär upp det kulturhistoriska värdet.

Utredningen innehåller även PM Landskap som är en inventering av träd och kulturlandskapselement som är viktiga för helhetsmiljön. Där träd eller landskapselement varit kulturhistoriskt värdefulla för den enskilda tomten så har trädet/landskapselementet redovisats i bebyggelseinventeringen under aktuell fastighet.

Sammantaget bedöms utredningen vara till stöd i prövning av bygglov då de bottnar i lagstiftning kring kulturmiljö: plan- och bygglagens hänsynskrav, varsamhetskrav vid ändring, förvanskningförbud och krav på underhåll. Miljöbalken innehåller bestämmelser för skydd av värdefull natur. Särskilt värdefulla träd kan omfattas av biotopskydd och eventuellt artskydd.

Problembild

En omodern plan är en plan som har mist sin aktualitet. Om en omodern plan innehåller planstridigheter kunde det innan ändringarna i PBL innebära hinder vid till exempel ombyggnad. Omoderna planer kan sakna skydd av värdefull kulturmiljö eller värdefull natur vilket innebär att områdets karaktär väsentligt kan förändras.

Inom planarbetet för Södra Skuru har fokus främst legat på att hantera planstridigheter men även på att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och natur. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bekräfta befintlig bebyggelse utan ytterligare förtätning och avstyckningar än vad gällande planer medger. Planarbetet har inte heller innehållit några förslag på åtgärder inom allmän plats, det vill säga inom kommunala gator och naturmark. Att utreda förslag på plangränser har visat på svårigheter och behov av nytt kartunderlag eftersom gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark utgörs av osäkra gränser, och att detaljplanen inte ska reglera mer än vad som är nödvändigt.

Ändrade förutsättningar

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Med dessa ändringar försvann till stor del frågan om planstridigt utgångsläge och det är därför inte nödvändigt med en ny detaljplan för att befintlig byggrätt ska kunna nyttjas.

Ändringen innebär att bygglov ska ges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan. (9 kap. 56 § PBL). Åtgärden man söker bygglov för behöver fortfarande vara planenlig men det så kallade planstridiga utgångsläget utgör inte längre ett hinder för bygglov.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett planarbete innebär. Bygglov kommer i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer med tidigare planstridigt utgångsläge. Genomförandetiden för de äldre planerna i Södra Skuru delområde 3 har gått ut för över 15 år sedan.

Med anledning av detta och med hänvisning till att ändringarna i PBL till stor del tillgodoser huvudsyftet med planerna det vill säga att åtgärda planstridigheter, föreslås planarbetet avbrytas i Södra Skuru delområde 3, genom särskilt beslut i nämnden.

Konsekvenser för fastighetsägare

Frågor eller förväntningar från fastighetsägare som inte kommer att infrias eller justeras vid avbrytande av planarbetet, då de äldre planerna kommer att fortsätta gälla:

- Omoderna planer innebär ingen förändring av byggrätt men det kan i vissa fall finnas förväntan om utökad byggrätt. Denna förväntan kommer inte att bemötas.
- Planstridigheter finns kvar, men utgör normalt inte hinder för bygglov om det finns byggrätt kvar och åtgärden är förenlig med planen.
- En planstridig byggnad kan inte återuppföras vid brand vid totalförstörelses oavsett om det finns beviljat bygglov för planstridighet. Risk för totalförstörelse finns, men den bedöms som låg.
- I vissa planer finns det risk för oönskad förtätning då begränsningar av möjligt antal lägenheter inom villafastigheter saknas.
- Kulturmiljöer och värdefull vegetation på tomter får inte skydd i plankartan i form av planbestämmelser.
- Rättelse av felaktigheter i plankarta såsom till exempel felaktig markanvändning kommer inte att åtgärdas.
- Grundkartan som utgör underlag till plankartan har inte alltid genomgått juridisk prövning/fastighetsbestämning vilket innebär att fastighetsgränser i plankartan kan innehålla avvikelser. Avsöndrade fastigheter kan ha stora osäkerheter i gränserna. Av ekonomiska skäl har inte alltid juridisk prövning eller fastighetsbestämning genomförts.
- Plankartans gränser har inte alltid följts vid utbyggnad av gator och gränser mellan land och vatten som har påverkats av landhöjningen vilket gör att det även kan finnas oklara gränser mellan privat och allmän platsmark eller vattenområde.

Planarbetets bedrivande

Ett planuppdrag beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024 och därefter påbörjades ett utredningsarbete för att ta fram ett samrådsförslag. Inledningsvis, i anslutning till planuppdraget, skickades ett brev ut till samtliga fastighetsägare om att ett planarbete avsågs starta. Skuru Villaföreningen informerades även tidigt om uppdraget, och planenheten inhämtade önskemål från föreningen som framhöll vikten av att bevara områdets karaktär. Stor del av arbetet har handlat om utredning, inventering och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda tomter och prövning av hur planområdet skulle avgränsas, dels mellan allmän plats och kvartersmark, dels mot allmän plats. Dialog med enskilda boenden har skett löpande för att informera men även hantera frågeställningar kring enskilda fastigheter. Under år 2025 har planarbetet minskats i takt med att ny lagstiftning var på gång. Något färdigt samrådsförslag har inte färdigställts, utan planarbetet föreslås avbrytas.

Fastighetsägare inom Södra Skuru informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, genom brev och information på webbsidan. Informationsmöte med representant för Skuru Villaförening har också skett i maj 2026.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Det finns inga konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv, eftersom varken planarbetet eller ett avbrytande av planarbetet innebär några förändringar för området.

Ekonomiska konsekvenser

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. Det innebär utredning för att redovisa aspekter som att hälsa och säkerhet är uppfyllda avseende miljö, trafik, dagvatten, skyfall eller andra risker för att visa att detaljplanen är genomförbar.

På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Med vetskap om att kartunderlaget inte uppdaterats i äldre planer förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som då behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag.

Planarbetet har från planuppdrag i juni 2024 fram till avbrytandet kostat cirka 585 000 kronor. Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Huvuddelen av kostnaden utgör planenhetens eget arbete, intern tid för utredning och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda fastigheter, utredning av gränsdragningar och vissa förberedelser för samrådsförslag. I denna summa ingår inventering av kulturmiljö och värdefulla träd till en kostnad av 74 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan för barn.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Konsekvenser för klimat och miljö

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2026

Bilaga 1. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll, den 22 april 2026 § 89, Åtgärda omoderna planer 2026 – information om ändrade förutsättningar

Bilaga 2. Kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering, PM Landskap samt kartbilagor, 9 april 2025

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------