

2025-08-29

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MSN 2025-00040

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 7:8 m.fl, i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avsedd ombyggnation av Neglinge Center, genom att korrigera regleringen av byggnadshöjd och ta bort regleringen om våningsantal för att dessa inte överensstämmer med befintliga byggnadshöjder, samt att i övrigt bekräfta gällande detaljplans reglering.

Planförslaget var utsänt på samråd under maj 2025. Synpunkter inkom från Lantmäterimyndigheten i Nacka och Nacka vatten och avfall. Länsstyrelsen hade inga synpunkter. Ett yttrande har inkommit från en närboende med synpunkt om fasaders färgsättning. Natur- och trafiknämnden har inkommit med yttranden. Planförslaget har efter samråd ändrats avseende mindre justering av komplementbyggnadens byggrättsyta, ett mindre område har fått rättigheter för att ge allmänheten att passera.

Planförslaget var utsänt på granskning under augusti 2025. Under granskningen har lantmäterimyndigheten lämnat in yttrande angående att säkerställa strandskyddet, att värde saknas för höjdbestämmelserna, prickarna på prickmarken är i fel skala och att fastighetskonsekvensbeskrivningen behöver utvecklas. Skanova har yttrat sig att deras markförlagda ledningar och annan befintlig teleanläggning ska ligga kvar i sina ursprungliga lägen. Efter granskningen har mindre justeringar och förtydliganden av redaktionell karaktär gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167

Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet utgörs av fastigheten Baggensudden 7:8 och del av fastigheten Baggensudden 2:1 som är belägna vid Vikingavägen i Saltsjöbaden. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och radhusbebyggelse samt flerfamiljshus i öster. I norr gränsar området till Moranviken i Baggensfjärden och i söder till grönområde. Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter landareal och cirka 5000 kvadratmeter vattenareal. Fastigheten Baggensudden 7:8 är i privat ägo och bebyggd sedan tidigare med två byggnader i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförda under sent 1980-tal. Områdets innehåll är idag verksamheter och kontor, Neglinge Center. Fastigheten Baggensudden 2:1 är i kommunal ägo och den del som ingår i planområdet består av gata, natur och vattenområde med bryggor. Fastigheterna omfattas av detaljplan Dp 692 som antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2023 §194 och vann laga kraft den 16 november 2023.

Syftet med den gällande planen var att möjliggöra ombyggnation av Neglinge Center. Den nu gällande detaljplanen har syftat till att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställt allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Vidare har bebyggelsens utformning reglerats i den gällande detaljplanen så att den ska vara anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär. Dock avsågs byggnaderna utföras med takkupor/frontespiser som inte räknades in i regleringen på rätt sätt, vilket framgick vid ansökan om bygglov mot den gällande detaljplanen. För att utföra den tilltänkta ombyggnationen av bebyggelsen måste höjdregringarna rättas till, våningsantal tas bort och en mindre justering av komplementbyggnadens byggrättsyta göras i en ny detaljplan.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Region Stockholm, trafikförvaltningen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Skanova

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. Länsstyrelsen har yttrat sig enligt följande:

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

2. Lantmäterimyndigheten i Nacka anser att:

- Säkerställ att upphävande om strandskydd gäller för samtliga användnings- och egenskapsområden där strandskyddet ska vara upphävt i plankartan. Specifikt för byggrätter, korsmark och u1- och g1-området inom kvartersmark norr om Vikingavägen.
- Det saknas värden för högsta höjd på byggnadsverk för egenskapsbestämmelserna h1 – h8 i plankartan.
- Prickarna på prickmarken är så stora att det är svårt att utläsa bestämmelserna i kartan.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen behöver utvecklas. Detta görs med fördel i tabellform.

Planenhetens kommentar: Kommunen har säkerställt de önskade åtgärderna och justerat plankartan och planbeskrivningen för att tillgodose Lantmäterimyndighetens önskningar om förtydliganden. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har utvecklats något, dock redovisas den i löptext.

3. Skanova har yttrat sig enligt följande:

- Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.
- Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.
- Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna, men konstaterar att ingen påverkan kommer att ske på markförlagda teleanläggningar. Om en flytt eller skydd skulle komma i fråga, så får den part som initierar åtgärden stå för kostnaderna.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Förtydligande av fastighetskonsekvensbeskrivningen.
- Justeringar av felskrivningar i planbeskrivningen och på plankartan.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Rein Martinsson
Planarkitekt