

Kulturnämnden

Yttrande över förslag till ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kulturnämnden tillstyrker förslaget till ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan i Saltsjöbaden.

Sammanfattning

Planområdet ligger i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön. Detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning. Moderniseringen av områdets stadsplaner innebär inte att områdets fastighetsindelning eller byggrättens storlek förändras. En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området genomfördes under hösten 2013, vilken ligger till grund för planförslaget. Totalt 75 fastigheter föreslås få varsamhetsbestämmelser och/eller rivningsförbud. Kultur- och utbildningsenheten anser att förslaget till detaljplan ligger i linje med kommunens kulturmiljöprogram och föreslår därmed att nämnden tillstyrker förslaget till ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan i Saltsjöbaden.

Ärendet

Det aktuella förslaget till detaljplan, ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan, syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning. Moderniseringen av områdets stadsplaner innebär inte att områdets fastighetsindelning eller byggrättens storlek förändras. Dock ska byggnader som har beviljats bygglov men blivit planstridiga på grund av ny lagstiftning ges ett tillägg som innebär att dessa ska ses som planenliga.



Planområdet ligger i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön. För området gäller stadsplan 123 från 1940 och stadsplan 186 från 1963. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Tillägget omfattar cirka 260 fastigheter och en stor geografisk yta. Bestämmelser i gällande stadsplaner begränsar antalet kök/lägenheter per villa, dessa bestämmelser tas bort så att det inte finns någon begränsning av antalet kök/lägenheter per villa. Ändringen innebär inte att byggrätten utökas utan endast att fler lägenheter kan skapas inom befintlig byggrätt.

Kulturmiljö

Solsidan är ett villasamhälle som började byggas under tidigt 1910-tal men huvuddelen av bebyggelsen är uppförd under perioden 1930-1950. Karaktäristiskt för området är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna med terränganpassad bebyggelse med oregelbundet svängda gator, bevarad natur och växtlighet på stora tomter. Flera av villorna är ritade av Sveriges mest framträdande arkitekter. Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och bedöms vara ett område som är särskilt värdefullt och inte får förvanskas. Därför införs utökad lovplikt för uppförande av friggebod, komplementbostadshus och komplementbyggnader inom hela planområdet.

En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området genomfördes under hösten 2013, vilken ligger till grund för planförslaget. Totalt 75 fastigheter föreslås få varsamhetsbestämmelser och/eller rivningsförbud enligt bilaga 2. Ett generellt tillägg görs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överrensstämmer med stadsplanebestämmelserna. Dessa byggnader ska ses som planenliga vilket innebär att bygglov kan ges för planenliga förändringar vilket inte är möjligt idag.

Planförslaget överrensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms inte påverka några riksintressen negativt.

Synpunkter

Kultur- och utbildningsenheten anser att förslaget till detaljplan ligger i linje med kommunens kulturmiljöprogram, vilket bland annat innebär att planläggningen ska ske med skydd av kulturvården. Inventeringen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen säkerställer att dessa värden bevaras. Balansen mellan bebyggelse, natur och tomtmark påverkas inte negativt av förslaget. Enheten har inte några ytterligare synpunkter och föreslår därmed att nämnden tillstyrker förslaget till ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan i Saltsjöbaden.



Bilagor

1. Planbeskrivning - Ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan i Saltsjöbaden.
2. Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Anna Hörnsten
Kulturexpert
Kultur- och utbildningsenheten