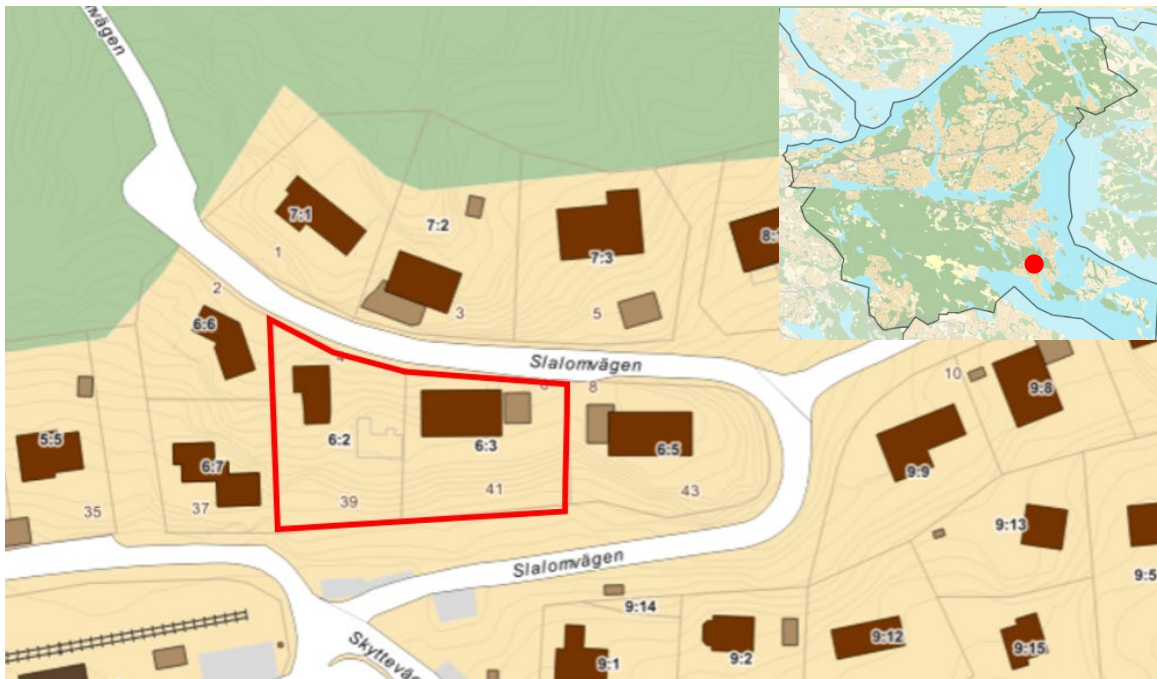


## Ändring av stadsplan 183, avseende upphävande av tomtindelning Värjan, för fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3, Slalomvägen 4 och 6 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

### Sammanfattning

Syftet med att upphäva tomtindelningen för fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3 är att möjliggöra fastighetsreglering så att en befintlig poolanläggning i sin helhet kan ingå i fastigheten Solsidan 6:3. Detta då poolanläggningen idag är förlagd över de två aktuella fastigheterna och den gällande tomtindelningen inte medger ändring av fastighetsgränserna. Planområdet är beläget på Slalomvägen nära Solsidan station i Saltsjöbaden. Upphävandet av tomtindelningen innebär att fastighetsgränsen mellan de två aktuella fastigheterna kan ändras genom fastighetsreglering, i övrigt fortsätter stadsplan 183 att gälla. Upphävandet innebär ingen förändring av den fysiska miljön, men fördelningen av bygg rätt på respektive fastighet kan förändras om fastigheternas storlek förändras. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Planens syfte och bakgrund.....	2
Planhandlingar och underlag.....	2
Plandata och tidigare ställningstaganden .....	3
Förutsättningar och förslag till upphävande .....	5
Så genomförs upphävandet.....	5
Konsekvenser av upphävandet och dess genomförande.....	7

## Planens syfte och bakgrund

### Syfte

Syftet med att upphäva tomtindelning för fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3, som idag gäller som fastighetsindelade bestämmelse i stadsplan 183, är att möjliggöra fastighetsreglering så att en befintlig poolanläggning i sin helhet kan ingå i fastigheten Solsidan 6:3. Detta då poolanläggningen idag är förlagd över de två aktuella fastigheterna och den gällande tomtindelningen inte medger ändring av fastighetsgränserna.

### Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked den 20 september 2017. Sökanden ville upphäva tomtindelningen och göra en fastighetsreglering, det vill säga en ändring av fastighetsgränser.

## Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 3 juni 2020.

Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Förslag om upphävande omfattar följande planhandlingar:

- Karta över område som upphävs
- Denna planbeskrivning

Förslag om upphävande grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse

## Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för upphävandet.

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3 som är belägna längs Slalomvägen nära Solsidan station i Saltsjöbaden. Terrängen är kraftigt kuperad med brant sluttning mot söder. Fastigheten Solsidan 6:2 är idag 1364 kvadratmeter och fastigheten Solsidan 6:3 är idag 1341 kvadratmeter.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

### Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Upphävandet av tomtindelning innebär ingen utbyggnad eller förändring av befintliga fysiska förhållanden varför belastningen på berörda vattenområden samt luftkvalitet blir oförändrad. Upphävandet innebär därmed ingen förändrad påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

## Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

## Översiktlig planering

Kommunens översiktsplan (2018) anger planområdet som medeltät stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen bör medeltät stadsbebyggelse ha alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Inom dessa områden förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som i vissa lägen bör bevaras. För delområdet Norra Solsidan (Bm10) anges bland annat att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas men förtätning är lämplig i vissa delar samt att området är av lokalt intresse för kulturmiljövården.

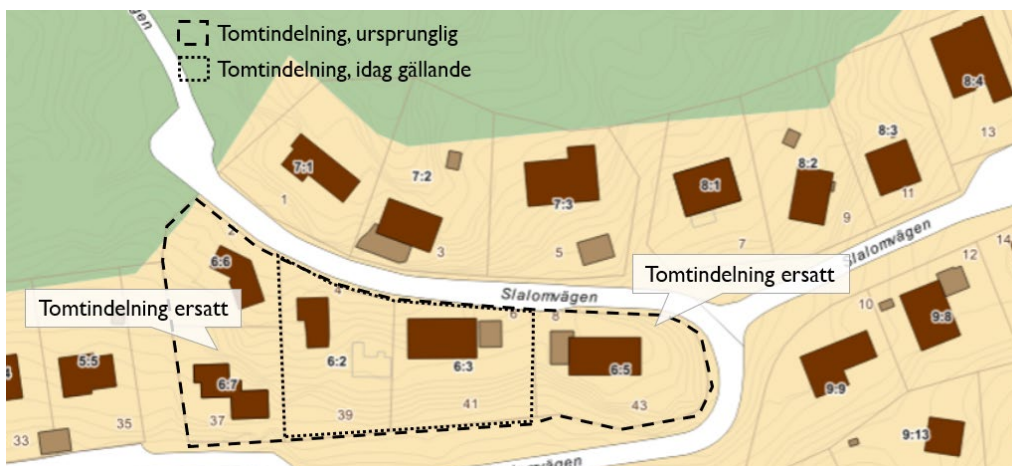
Området omfattas av kommunens kulturmiljöprogram (2011). Solsidan är ett villasamhälle huvudsakligen från perioden 1910-1950. Området ingick i det stora markområde som Knut Wallenberg köpte på 1880-talet och byggdes ut när Saltsjöbanans andra etapp byggdes hit. Karaktäristiskt för Solsidan är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna. Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt där balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas, samt att skafftomter med utfart intill varandra undviks.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

## Gällande detaljplaner

Fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3 omfattas av stadsplan Kv. Visan och Valthornet m.fl. i Saltsjöbaden, S 183 (0182K-22/1963), som vann laga kraft den 2 juli 1963.

Genomförandetiden har därmed gått ut. Stadsplanen reglerar bland annat minsta fastighetsstorlek om 1100 kvadratmeter och att fastigheterna får bebyggas till en femtedel av fastighetsarean. Till stadsplanen hör en separat handling med fastighetsindelade bestämmelser, tomtindelning Värjan (0182K-3/1960). Tomtindelningen omfattade ursprungligen fastigheterna Solsidan 6:2, 6:3, 6:5, 6:6 och 6:7, men har ersatts av nyare tomtindelningar för alla fastigheter i kvarteret utom Solsidan 6:2 och 6:3. Ett upphävande av tomtindelning Värjan påverkar därmed endast fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3.



Kartan visar tomtindelningens omfattning för fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Upphävandet är av begränsad omfattning och innebär ingen förändring av befintliga fysiska förhållanden. Upphävandet är förenligt med gällande översiktsplan. Upphävandet bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Upphävandet berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Upphävandet bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- och kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att upphävandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att upphävandet inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Förutsättningar och förslag till upphävande**

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och upphävandeförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Planområdets två fastigheter har tidigare nyttjats som en tomt, där ett enbostadshus uppfördes 1964 på fastigheten Solsidan 6:3 och en pool förlades delvis inom fastigheten Solsidan 6:2. De tekniska installationerna till poolen utgår från enbostadshuset på fastigheten Solsidan 6:3. År 2016 uppfördes ett nytt enbostadshus på fastigheten Solsidan 6:2. Fastighetsägarna önskar därför att justera fastighetsgränsen så att poolen i sin helhet kan ingå i fastigheten Solsidan 6:3.

Tomtindelningsbestämmelserna i gällande stadsplan, tomtindelning Värjan, medger inte idag ändring av fastighetsgränsen mellan Solsidan 6:2 och 6:3. Planförslaget innebär att tomtindelningsbestämmelserna upphävs, vilket möjliggör en fastighetsreglering mellan de två aktuella fastigheterna. Övrig reglering i stadsplan 183 fortsätter att gälla inom planområdet.

### **Så genomförs upphävandet**

I detta avsnitt finns information om hur upphävandet är avsett att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att upphävandet ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### **Organisatoriska frågor**

Nedan redovisas tidplaner för upphävandet och dess genomförande.

## **Tidplan**

### ***Planarbete***

Samråd	september-oktober 2020
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	november 2020
Laga kraft tidigast*	december 2020

*\*Under förutsättning att antagandet inte överklagas*

Förslag till upphävande av tomtindelningen tas fram med förenklat ändringsförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 38 §, 38 b § och 38 c §. Ett förenklat ändringsförfarande innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning utan förslaget går direkt från samråd till antagande. Synpunkter kan därmed endast lämnas i samrådet. Vid förenklat ändringsförfarande behöver, enligt plan- och bygglagen 5 kap 38c §, inte samråd ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området. Planområdets två ingående fastigheter Solsidan 6:2 och 6:3 berörs inte av några rättigheter eller gemensamhetsanläggningar. Det har därför inte upprättats någon fastighetsförteckning då det bedömts vara uppenbart onödigt.

### ***Genomförande***

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, och fastighetsrättsliga åtgärder kan ske när upphävandet har vunnit laga kraft.

### **Genomförandetid**

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om antagande, det vill säga beslut om upphävande, vinner laga kraft.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av upphävandet.

### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter som kan tillkomma efter upphävandet.

### ***Förrättningskostnader***

Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för planerad fastighetsreglering.

### ***Planavgift***

Kostnaden för att ta fram upphävandet har reglerats i ett planavtal. Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med eventuell bygglovsansökan.

### ***Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser***

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

## **Konsekvenser av upphävandet och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av upphävandet dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

### **Konsekvenser för fastighetsrättsliga frågor**

Nedan beskrivs vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som upphävandet medför för fastighetsägare inom upphävandeområdet.

Genom att upphäva de fastighetsindelade bestämmelserna, tomtindelning Värjan, möjliggörs att den gemensamma fastighetsgränsen mellan fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3 kan ändras genom en fastighetsreglering.

Fastigheternas storlekar måste fortsatt uppgå till minst 1100 kvadratmeter enligt den gällande stadsplanen. Någon styckning av fastigheterna kommer därmed inte vara möjlig. En framtida ändring av fastighetsgränser där poolen ingår i fastigheten Solsidan 6:3 kommer troligen innebära att båda planområdets fastigheters arealer förändras. Eftersom byggrätten i gällande stadsplan reglerar hur stor andel av fastigheten som får bebyggas, kommer en sådan fastighetsreglering förändra byggrätterna. Det bedöms finnas marginal i byggrätterna för en sådan förändring jämfört med befintliga byggnaders omfattning, särskilt om fastigheten Solsidan 6:3 ökar till ytan såsom tänkt då poolen inkluderas i fastigheten. Därmed bedöms befintliga byggnader rymmas även inom framtida förändrade byggrätter.

Planområdets fastigheter ingår inte i någon gemensamhetsanläggning, samfällighet eller markavvattningsföretag. Det finns inte heller några inskrivna rättigheter eller servitut kopplade till fastigheterna. Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte innebära några konsekvenser för intilliggande fastigheter.

### **Miljökonsekvenser**

Upphävandet möjliggör att fastigheternas form kan förändras, dock måste de fortsatt uppgå till den storlek som regleras i gällande stadsplan. Påverkan på områdets karaktär, landskapsbild och kulturmiljö bedöms därför vara marginell.

### **Sociala konsekvenser**

Upphävandet av tomtindelningsbestämmelser bedöms inte ha någon påverkan på den befintliga fysiska miljön och därmed inga konsekvenser för barn, trygghet eller säkerhet.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Emilie Warsell  
Planarkitekt