

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Solsidan 46:5, Gökvägen 6 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Solsidan 46:5.



Röd markering motsvarar planbeskedets läge i kommunen, blå markering visar aktuell fastighet.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 16 september en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 46:5. Sökandena önskar avstycka fastigheten genom att upphäva tomtindelingsplanen för aktuell fastighet. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Ett positivt planbesked skulle förändra fastighetens specifika karaktär och tillåta en förvanskning av en kulturhistoriskt intressant miljö samt påverka landskapsbilden negativt.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten Solsidan 46:5 är belägen i Solsidan, inom ett område med friliggande villor. Fastigheten är 6040 kvadratmeter och bebyggd med en högt placerad huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 520 kvadratmeter samt några komplementbyggnader placerade dels vid en brygganläggning (utanför fastigheten), dels norr om huvudbyggnaden. Tomten är kuperad med en kraftigt sluttande förkastningsbrant mot Vårgårdssjön i väster. Höjdskillnaden är cirka 12 meter. Tomten har till stor del karaktären av en naturtomt dominerad av barrträd, lövträd och hällar.



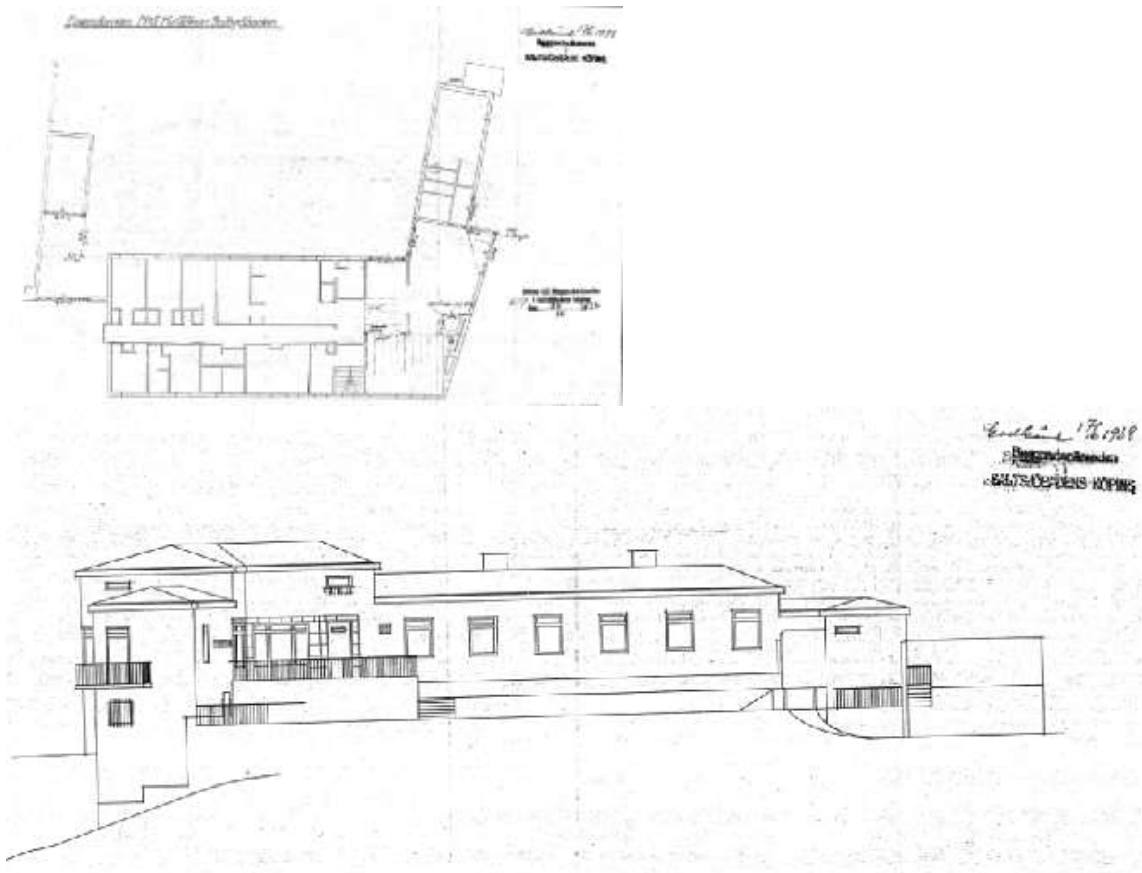
Fastigheten Solsidan 46:5 markerad.



Flygvy från väster.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna i översiktsplan för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området är av lokalt intresse för kulturmiljövården som anger stora tomter med individuellt placerade villor. Fastigheten omfattas av Stadsplan 88 som vann laga kraft 25 oktober 1912 och Stadsplan 113 som vann laga kraft 21 augusti 1936.

Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten ska användas för bostadsändamål och att byggnader på fastigheten inte får uppta mer än en tiondel av fastighetens totala areal, det vill säga 604 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får uppföras med en byggnadshöjd som uppgår till högst 8 meter och huvudbyggnaden får utgöra högst två våningar. Vind får inredas till en tredjedel. Minsta tomtstorlek är 1400 kvadratmeter för aktuellt detaljplaneområde. Fastigheten Solsidan 46:5 omfattas även av en fastighetsplan (Tomtindelingsplan Göken), vilken inbegriper endast denna fastighet. Den upprättades i samband med detaljplaneläggningen 1936 och samma år inkom dåvarande fastighetsägare med bygglovsansökan för nuvarande byggnad. Fastigheten Solsidan 46:5 utgjorde då två fastigheter och en sammanslagning gjordes för att möjliggöra en huvudbyggnad om drygt 500 kvadratmeter byggnadsarea.



Planritning och fasadritning på huvudbyggnad från 1938.

Solsidan 46:5 är ett representativt exempel på den påkostade villabebyggelse som uppfördes i Saltsjöbaden och Solsidan under 1900-talets första decennier. Villan ritades av arkitekt Ture Wennerholm 1936 och uppfördes några år senare. Här samspelar den exklusiva funktionalismen med den för området karaktäristiska terränganpassningen där villornas fria lägen på stora, naturpräglade tomter med utblickar mot vattnet är viktiga karaktärsdrag.

Inom fastigheten är strandskyddet upphävt. Om en ny detaljplan görs för sådan fastighet så återinträder strandskyddet. Om bara tomtindelingsplanen upphävs är strandskyddet fortsatt upphävt, men fastigheten skulle med hänsyn till minsta tomtstorlek kunna delas i fyra fastigheter. Lantmäteriet kan dock endast genomföra en sådan förrättning om del av befintlig bebyggelse först rivs, det vill säga blir planenlig. En ny detaljplan krävs om fastighetsindelningen ska kunna ändras till två fastigheter, men även då måste delar av befintlig bebyggelse rivas för att kunna genomföra en förrättning. Därutöver tillkommer frågor att pröva utifrån plan- och bygglagen avseende till exempel landskapsbild, kulturmiljö och naturvärden, samt strandskyddet. I Vårgårdssjön liksom del av strandkanten, som är en kommunal fastighet Solsidan 2:1, råder strandskydd.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 16 september en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 46:5. Sökandena önskar avstycka fastigheten vilken köptes 2017. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökande föreslår att den avstyckade delen av fastigheten blir cirka 1500 kvadratmeter. Skäl som framförs för ett positivt planbesked är att fastigheten är alltför stor för en modern familjs behov och skiljer sig avsevärt från övriga fastigheter i området. För att befintlig byggnad ska rymmas inom gällande planbestämmelse om att högst en tiondel av fastigheten får bebyggas, föreslår de att del av byggnaden rivs om inte annan lösning är möjlig.



Sökandes förslag till avstyckning, markerat i ljusgrön färg.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Planens aktualitet

Då gällande detaljplan fastställdes år 1936 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser som planen medger om de anses omoderna ur olika aspekter. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter. Avseende aktuellt detaljplaneområde kan till exempel frågor om kulturmiljö och skydd för befintlig vegetation vara aktuellt.

Lämplighetsbedömning

Detaljplaneområdet består till större delen av mindre fastigheter men även av ett antal fastigheter med exklusiva villor riktade mot vattnet, med fria lägen på stora och naturpräglade tomter vilka ingår som en viktig del i kulturmiljön och landskapsbilden. En avstyckning skulle ha en negativ inverkan på kulturmiljöns värden.

Om tomtindelingsplanen upphävs utan att ny detaljplan upprättas, så möjliggörs att nuvarande fastighet kan avstyckas i fyra fastigheter, förutsatt att befintlig byggnad rivs till stora delar, även om avsikten med ansökan endast gäller en tillkommande fastighet. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt med en avstyckning för en tillkommande

fastighet eftersom det innebär en alltför stor förändring av områdets karaktär samt natur- och kulturvärden. Om en ny detaljplan görs som tillåter en avstyckning enligt ansökan så kräver det också att del av byggnaden rivs för att rymmas inom detaljplanebestämmelsen om andel byggbar yta. Lantmäteriet kan inte genomföra en förrättning innan det verkställts.

Vidare så återinträder strandskyddet om en ny detaljplan skulle upprättas. Planenheten bedömer att det är osäkert huruvida det finns särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet. Frågeställningen handlar om hela fastigheten är att betrakta som ianspråktagen, alltså att hela fastigheten blivit en etablerad tomtplats eller hemfridszon. Någon exakt definition finns inte utan avgörs från fall till fall. Planenheten bedömer att även en indelning i två fastigheter är olämplig med hänsyn till fastighetens specifika karaktär eftersom det tillåter en förvanskning av en kulturhistoriskt intressant miljö samt påverkar landskapsbilden negativt. En ny byggnad skulle få en stor exponering mot vattnet och påverka träd, berghäll med mera.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Sökandens förslag bedöms inte ge några betydande konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Ett positivt planbesked skulle förändra fastighetens specifika karaktär och tillåta en förvanskning av en kulturhistoriskt intressant miljö samt påverka landskapsbilden negativt. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Om sökandes förslag genomförs kan en ny byggrätt för villafastighet tillskapas, vilket möjliggör en bostad som kan vara lämplig för en barnfamilj. Förslaget innebär att befintlig tomtyta för lek och utevistelse minskar för aktuell fastighet.



Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens skrivelse