

2021-08-06

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2020/04
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Rösunda 43:2, Svartviksringen 7 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra en planstridig huvudbyggnad planenlig. Genom att bekräfta nuvarande nockhöjd kan befintlig byggnad göras planenlig och återstående byggrätt utnyttjas. Syftet är även att skydda befintliga kulturmiljövärden. Byggrätten anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt huvudbyggnadens kulturmiljövärden och karaktärsdrag.

Under samrådet hade länsstyrelsen bland annat synpunkter på att kommunen inte hade beaktat riksintresset för kulturmiljövärden i tillräcklig omfattning, och bedömde att det inte gick att utesluta risk för påtaglig skada på riksintresset. I övrigt inkom inga synpunkter från tillfrågade på förslaget. Efter samrådet ändrades planförslaget för att tillgodose länsstyrelsens synpunkter genom att precisera planbestämmelser och byggrätt för komplementbyggnader.

Under granskningen hade Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun inkom med synpunkter på fastighetskonsekvensbeskrivningen. Inga synpunkter inkom från fastighetsägare. Efter granskningen har fastighetskonsekvensbeskrivningen förtydligats vad gäller eventuell rätt till ersättning för fastighetsägare.

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

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.



Ärendet

Syftet med detaljplanen är att göra en planstridig huvudbyggnad planenlig. Genom att bekräfta nuvarande nockhöjd kan befintlig byggnad göras planenlig och återstående bygggrätt utnyttjas. Syftet är även att skydda befintliga kulturmiljövärden. Byggrätten anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt huvudbyggnadens kulturmiljövärden och karaktärsdrag.

Planområdet är beläget i södra Garvkroken, södra Rösunda, som ligger i kommundelen Saltsjöbaden. Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Rösunda 43:2 vid Svartviksringen 7. Fastigheten är strandnära intill Baggensfjärden med Hotellviken i norr och Svartviken i söder.

På grund av att befintlig byggnadshöjd och våningsantal överskrider gällande stadsplans bestämmelser, samt att ett planstridigt utgångsläge råder, hindras möjligheten att utnyttja återstående bygggrätt på fastigheten. Planstridigheten har uppkommit då gällande stadsplaner upprättades efter byggnadens uppförande.

Planförslaget bekräftar nuvarande byggnadshöjder och våningsantal vilket gör befintlig huvudbyggnad planenlig och att återstående bygggrätt kan utnyttjas. Planområdet ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Huvudbyggnaden regleras därför med utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för att bevara kulturmiljövårderna. Även bestämmelser avseende utformning och placering för komplementbyggnader anges för att skydda kulturmiljövårderna. Likaså regleras mark och vegetation med skyddsbestämmelser och ändrad lovplikt införs för fällning av träd för att bevara det gröna gaturummet samt viktiga inslag i riksintresset mot vattnet.

Planförslaget ligger idag inom område med upphävt strandskydd. Strandskyddet återinträder när en detaljplan upphävs eller ersätts, vilket innebär att strandskyddet för hela planområdet måste omprövas. Strandskyddet föreslås åter upphävas för hela planområdet.

Samråd hölls under tiden den 17 november 2020 till och med den 11 januari 2021. Under samrådstitiden inkom yttrande från Länsstyrelsen. I övrigt inkom inga synpunkter från tillfrågade på förslaget. Länsstyrelsen ansåg bland annat att kommunen inte hade beaktat komplementbyggnadernas påverkan på riksintresset för kulturmiljövården i tillräcklig omfattning. Länsstyrelsen bedömde därför att det inte gick att utesluta risk för påtaglig skada på riksintresset.

Efter samrådet ändrades planförslaget för att tillgodose Länsstyrelsens synpunkter. Byggrätter rörande komplementbyggnader preciserades och planbestämmelser avseende kulturmiljö samt beskrivning av beslut om betydande miljöpåverkan tydliggjordes.

Detaljplanen var ute på granskning den 19 maj 2021 till och med 23 juni 2021. Under granskningen hade Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget. Lantmäterimyndigheten

i Nacka kommun inkom med synpunkten att fastighetskonsekvensbeskrivningen bör redovisa konsekvenser av det rivningsförbud samt de varsamhets- och skyddsbestämmelser som införs och eventuell rätt till ersättning. Efter granskningen har fastighetskonsekvensbeskrivningen förtydligats vad gäller rätt till ersättning för fastighetsägare på grund av införda skyddsbestämmelser. Rätten till ersättning gäller dock endast om skyddsbestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras, eller om den skada ett rivningsförbud medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Inga synpunkter inkom från fastighetsägare.

Planområdet är av begränsad omfattning och omfattar bara en fastighet med ett befintligt bostadshus. Planförslaget innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar då det tillåter samma byggrätt som gällande stadsplan. I och med planförslaget skyddas befintliga kulturmiljövärden med bestämmelser och preciserade byggrätter. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Under samrådet om betydande miljöpåverkan framförde Länsstyrelsen att det inte var tillräckligt utrett om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan eller inte, då det inte gick att utesluta att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövärden. Efter samrådet har planförslaget omarbetats. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärden. Under granskningen hade Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget.

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

Biträdande Planchef fattade beslut på delegation den 6 maj 2021 om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planområdet är av begränsad omfattning och omfattar bara en fastighet med ett befintligt bostadshus. Några konsekvenser ur brottsförebyggande förväntas inte.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 22 april 2020, §84.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Samråd hölls under tiden den 17 november 2020 till och med den 11 januari 2021 och ställdes ut på granskning den 19 maj 2021 till och med 23 juni 2021.



Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 470 000 kronor.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms inte generera några större konsekvenser för barn. Detaljplanen möjliggör att återstående byggrätt kan nyttjas och inomhusytor för barn därmed kan utökas. Tomtyta för eventuell lek utomhus minskas dock med motsvarande areal.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Tim Kahlbom
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	443 000 kr
Utredningar och underlag	0 kr
Grundkarta	19 000 kr
Fastighetsförteckning	5 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	Cirka 470 000 kr
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	<i>Ökade interna utredningskostnader då fastighetsägaren önskade utreda mer än planuppdragets ursprungliga omfattning (fastighetsgränser, förvärv av kommunal mark, avvägning av planförslag avseende byggnadshöjder, kulturmiljövärden). Länsstyrelsens synpunkter efter samråd var mer omfattande än vad som tidigare kunnat uppskattas.</i>