

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2021-07-06

Dnr MSN 2020/4
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

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

Planförslaget 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. Inga synpunkter inkom från fastighetsägare.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att göra en planstridig huvudbyggnad planenlig. Genom att bekräfta nuvarande nockhöjd kan befintlig byggnad göras planenlig och återstående bygg rätt 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 byggrätt 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 byggrätt 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 bevara viktiga inslag i riksintresset mot vattnet.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av biträdande planchef på delegation den 6 maj 2021. Granskningstiden varade mellan den 19 maj 2021 och 23 juni 2021, sammanlagt 5 veckor. Detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar har funnits att läsa i sin helhet på Nacka kommuns webbsida samt i Nacka kommuns utställningshall, Granitvägen 15, Nacka. Utställningshallen har varit öppen under stadshusets öppettider.

Planförslaget var utsänt på samråd under tiden den 17 november 2020 till och med den 11 januari 2021. Inkomna synpunkter från samrådet har sammanfattats och bemötts i en samrådsredogörelse, daterad 6 maj 2021. Under samrådet inkom yttrande från Länsstyrelsen. Utöver det inkom inga synpunkter 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 synpunkter inkomna från Länsstyrelsen. Byggrätter rörande komplementbyggnader preciserades och planbestämmelser avseende kulturmiljö samt beskrivning av beslut om betydande miljöpåverkan tydliggjordes.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Region Stockholm, Trafikförvaltningen
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Under granskningstiden inkom inga yttranden från fastighetsägare.

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 för närvarande inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

2. **Trafikförvaltningen** meddelar att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

3. **Södertörns brandförsvarsförbund** meddelar att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att i förslagets fastighetskonsekvensbeskrivningen bör det framgå vilka konsekvenser som uppstår av det rivningsförbud samt de varsamhets- och skyddsbestämmelser som införs. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun meddelar att en fastighet som drabbats av sådana bestämmelser eventuellt kan komma att ha rätt till ersättning från kommunen för skada som bestämmelserna medför.

Planenhetens kommentar: Efter granskningen har planbeskrivningens fastighetskonsekvensbeskrivning kompletterats vad gäller rätt till ersättning för fastighetsägare. Huvudbyggnaden regleras med rivningsförbud, varsamhets- och skyddsbestämmelser då den bedömts vara särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL. Enligt 14 kap. 7 och 10 §§ PBL kan en fastighet som drabbas av sådana bestämmelser eventuellt komma att ha rätt till ersättning från kommunen för skada som bestämmelserna medför. 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.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

Fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats vad gäller rätt till ersättning för fastighetsägare.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tim Kahlbom
Planarkitekt