

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-02-18
TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2021/120

Planbesked för fastigheten Baggensudden 13:5, Hasselstigen 2 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 Baggensudden 13:5.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 10 september 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Baggensudden 13:5. Huset på fastigheten har en högre byggnadshöjd än vad detaljplanen medger och fler antal våningar. Detaljplanen har tillkommit senare än huset byggdes. Sökanden önskar att befintliga avvikelser befästs med ny detaljplan men inte med möjlighet att utföra tillbyggnad. Som skäl till detta framförs att byggnaden inte kan återuppföras vid eventuell förlust.

Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Planenheten konstaterar visserligen att byggnaden har ett planstridigt utgångsläge men att det är en situation som flera fastigheter i kommunen delar på grund av införandet av plan- och bygglagen, förändrad rättspraxis med mera. På sikt kan det finnas anledning att se över detaljplanen för hela området inom ramen för arbetet med så kallade omoderna detaljplaner. Flera av detaljplanerna i Saltsjöbaden är bland de äldsta i kommunen

Ärendet

Bakgrund



Huvudbyggnad vy från nordost. (Foto sökanden).

Fastigheten, som är 2663 m², är kraftigt kuperad och sluttar ner mot sydväst. Nivåskillnaden är cirka 25 meter. Den är bebyggd med en huvudbyggnad från 1907 med en uppskattad byggnadsarea på cirka 235 m² och med 3-4 våningar. Därutöver finns två mindre komplementbyggnader. En balkong har tillkommit för vilken saknas bygglov men då det gått mer än 10 år är ärendet preskriberat. Balkongen uppskattas vara cirka 7 m². Huvudbyggnaden har en uppskattad byggnadshöjd på mellan 9 - 11,6 meter. Den beräkningsgrundande fasaden mot söder har en byggnadshöjd på 11,6 - 12 meter.



Aktuell fastighet samt Baggensudden 13:14 markerad med rött.

Fastigheten omfattas av två stadsplaner, S 88 från 1912 och S 113 från 1936, vilka omfattar cirka 500 fastigheter. För fastigheten gäller även tomtindelingsplan *Bromsen*. Där ingår även Baggensudden 13:14 som är 74 m² vilken är redovisad att ingå i aktuell fastighet.

För fastigheten gäller bland annat följande planbestämmelser:

- En friliggande byggnad med ett kök för bostadsändamål.
- En tiondel av tomtens area får bebyggas vilket motsvarar cirka 266 kvm.
- Högst 2 våningar.
- En tredjedel av vinden får inredas.
- Byggnadshöjden för huvudbyggnad får vara max 8 meter.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna i översiktsplan för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området beskrivs omfatta småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft vars karaktär och skala bör behållas.

Sökanden inkom 2018 med ansökan om bygglov för tillbyggnad av balkong med en sammanlagd area om cirka 24 m². På grund av att husets byggnadshöjd överstiger vad som anges i detaljplanen kunde bygglov inte beviljas för volymskapande åtgärder och ansökan återtogs. Avvikelsena avseende överskridandet av byggnadshöjden är enligt nu gällande lagstiftning och rättspraxis inte att betrakta som en liten avvikelse, i och med detta uppstår ett planstridigt utgångsläge. Även tolkningar avseende vad som utgör en våning innebär en avvikelse från vad gällande detaljplan medger som högsta våningsantal. Om även mer än 1/3 av vinden är inredd sedan tidigare innebär detta också en avvikelse.

Ur kulturhistorisk synvinkel är byggnaden särskilt värdefull men det gäller även dess sammanhang i landskapet och tillsammans med övrig bebyggelse. Byggnaden är i praktiken oförändrad sedan

1907 och belägen högt uppe i slänten, synlig från Igelboda i väster. Den står också på en hög stensockel som är viktig för karaktären och visar hur villan har anpassats till landskapets former. Även om Baggensudden inte är utpekad i kulturmiljöprogrammet så är flera särskilt värdefulla villor placerade i den aktuella slänten. Byggnader tillkomna före 1920-talets bebyggelseexpansion utgör idag en mycket begränsad del av dagens byggnadsbestånd. Av dessa har många genomgått genomgripande förändringar. Sannolikheten för att en till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talets bebyggelseexpansion uppfyller något av kriterierna för en särskilt värdefull byggnad är därför mycket hög.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 10 september 2021 en komplett begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Sökanden önskar en planändring som befäster det planstridiga utgångsläget avseende höjd, våningsantal med mera samt, som det kan tolkas, tillåter tillbyggnad. Den 13 februari inkom sökanden med en komplettering som tydliggjorde att ansökan bara inbegriper en önskan att byggnaden ska vara planenlig, det vill säga inte möjliggör tillbyggnad. Detta med utgångspunkt från att kunna återuppföra huset vid en eventuell totalförlust.



Byggnaden sett från söder. (Sökandes foto)

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018.

Planens aktualitet

Gällande stadsplaner är från 1912 respektive 1936 och omfattar cirka 500 fastigheter. Inom dessa finns ett flertal fastigheter som blivit planstridiga både vid detaljplaneläggningen, vid införandet

av plan- och bygglagen och vid tillämpning av ny rättspraxis. Att göra enskilda detaljplaner för var och en av dessa skulle inte vara rationellt. Att däremot göra en översyn inom arbetet med så kallade omoderna detaljplaner bedömer planenheten att det finns ett behov av. Flera av detaljplanerna i Saltsjöbaden är bland de äldsta i kommunen. Det bör tilläggas att ett sådant arbete kommer innebära skilda byggrätter inom samma detaljplan då befintlig variation är stor till exempel avseende byggnadshöjd, våningar, kulturhistoriska värden med mera.

Lämplighetsbedömning

Den aktuella fastigheten har ett så kallat planstridigt utgångsläge där huvudbyggnaden är väsentligt högre än vad stadsplanen anger som byggrätt för fastigheten. Därutöver är antal våningar inte heller i överensstämmelse med gällande detaljplan och nuvarande rättstillämpning. Byggnaden bedöms som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synvinkel och omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Det kan avse både byggnad och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer och har ett starkt bevarandevärde.

Planenhetens bedömning är att ett positivt planbesked skulle kunna innebära ett principiellt beslut som innebär att planstridiga byggnader inom denna detaljplan och andra detaljplaner ska planläggas för att möjliggöra ett återuppförande om de skulle drabbas av en olyckshändelse. Sett till kommunen i sin helhet kan det få orimliga konsekvenser och inget som planenheten bedömer att kommunen har skyldighet till. Planenheten bedömer att det bör prövas i en planläggning för flera fastigheter sammanhängande. Eftersom gällande stadsplaner är från 1912 och 1936 kan det finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planen medger. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit 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.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Sökandes förslag bedöms inte generera några konsekvenser ut ett brottsförebyggande perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Sökandes förslag bedöms inte generera några konsekvenser för barn.

Bilagor

- Sökandes ansökan, 2021-09-10

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten