

Ändring av planerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan i Saltsjöbaden

Upprättad på planenheten i april 2018

Ändring av PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Planens syfte

Syftet med denna ändring av detaljplan 574 samt stadsplanerna 123 och 186 är att begränsa antalet lägenheter per fastigheter till fyra stycken.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 8 november 2017, § 241. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser och planbeskrivning
2. Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen
3. Fastighetsförteckning

Förutsättningar

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet har samma utbredning som detaljplan 574. Området är beläget i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön. Området omfattar stora delar av Solsidan, med undantag för två områden från 1950-talet och några enstaka enskilda fastigheter som har moderna detaljplaner. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda fastigheter.

Översiktsplan

Solsidan består till stor del av friliggande småhus från i huvudsak 1900-talets första hälft och är i Nackas översiktsplan utpekad som ett område med gles blandad bebyggelse. De norra delarna av planområdet invid Saltsjöbanan är i översiktsplanen utpekad som medeltät stadsbebyggelse med villabebyggelse, men även flerbostadshus, viss handel och andra verksamheter.

Översiktsplanen anger att områdets karaktär och skala bör behållas. Någon ny bebyggelse planeras inte inom området men enstaka kompletteringar kan vara möjliga och då främst i



områdets norra del. Området Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och strandzonerna inom området har höga upplevelsevärden. Inom planområdet finns flera strandpromenader, en badplats och två båthamnar.

En revidering av översiktsplanen pågår som beräknas antas i maj 2018. För planområdet innebär revideringen inga förändringar jämfört med gällande översiktsplan.

Kulturmiljöprogrammet

I Kulturmiljöprogrammet för Nacka kommun, antaget 2011, anges att Solsidan är ett villasamhälle med bebyggelse huvudsakligen från perioden 1910–1950. Området började byggas under tidigt 1910-tal men huvuddelen av bebyggelsen är uppförd under perioden 1930–1950. Karaktäristiskt för Solsidan är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna med terränganpassad bebyggelse och oregelbundet svängda gator, bevarad natur och växtlighet på stora tomter. I området finns en stor variationsrikedom av både sommarstugor, enkla egnahemsvillor och stora påkostade villor med tidstypisk karaktär som successivt kompletterats med modernare bebyggelse som ritats av landets främsta arkitekter. Här finns exempel på landets främsta villaarkitektur från olika perioder. Det finns ett stort antal välbevarade villor från olika perioder med höga arkitektoniska kvaliteter som är känsliga för förändringar. Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och bedöms vara ett område som är särskilt värdefullt och som inte får förvanskas.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddsområdet. Strandskyddet är upphävt och återinträder inte då det är frågan om en ändring av befintliga planer.

Gällande stadsplaner och detaljplan

För området gäller stadsplanerna 123 och 186 samt detaljplan 574.

Stadsplaner 123 och 186

Stadsplan 123 är från 1940. Stadsplanen reglerar att större delen av området får bebyggas med friliggande bostäder i två våningar, högsta byggnadshöjd om 7,5 meter och med en tredjedel inredbar vind. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1400 kvadratmeter, i undantagsfall 1200 kvadratmeter. Byggrätten är styrd till en niondel av fastighetens area. Enligt planen får två huvudbyggnader uppföras på fastigheter större än 3000 kvadratmeter. Stadsplanen reglerade antalet kök: ”I huvudbyggnad å med B eller R betecknat område må ej inredas med flera än ett kök. Dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredande av ytterligare ett kök”. Se fullständig reglering och beskrivning i planhandlingen för stadsplan 123. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsplan 186 som är från 1963 är en ändring av delar i S123, kvarteren Västergöken och Vakan. Området får bebyggas med friliggande bostäder i två våningar, med högsta byggnadshöjd om 7 meter. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1100 kvadratmeter. Byggrätten är styrd till en sjundedel av fastighetens area. Stadsplanen reglerade ”å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet”. Se fullständig reglering och beskrivning i planhandlingen för stadsplan 123. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplan 574

Detaljplan 574 är en ändring av stadsplanerna 123 och 186. Detaljplanens syfte är att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning, ta bort befintlig



begränsning av antalet tillåtna kök per fastighet, samt skydda kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Det regleras även att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Därtill regleras en utökad lovplikt för vissa åtgärder. Bland annat att det krävs bygglov för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a – 4c § ("Attefallshus", takkupor, 15 kvm tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus). Planbeskrivningen utvecklar bestämmelsen med att det endast ska vara möjligt att bygga till eller uppföra komplementbyggnader med mera för de fastigheter som har kvarstående byggrätt att utnyttja samt om det överensstämmer med underliggande stadsplan 123 eller stadsplan 186. Se fullständig reglering och beskrivning i planhandlingen för detaljplan 574. Detaljplan 574 vann laga kraft i november 2015 och har en pågående genomförandetid till 24 november 2020.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planförslaget

Detaljplanändringen innebär att en bestämmelse läggs till som reglerar ett högsta antal lägenheter per fastighet. Där en huvudbyggnad medges på en fastighet får den inrymma högst fyra lägenheter. Där två huvudbyggnader medges på en fastighet får huvudbyggnaderna tillsammans inrymma högst fyra lägenheter.

För fastigheter vars huvudbyggnader idag innehåller fler än fyra bostadslägenheter införs särskilda bestämmelser för att dessa fastigheter ska få stöd i detaljplanen. De särskilda bestämmelserna innebär att de fastigheter som efter att detaljplan 574 vann laga kraft fått bygglov för fler lägenheter än vad denna ändring reglerar blir planenliga. Följande fastigheter har fått bygglov för fler lägenheter än fyra, och ges därför särskilda bestämmelser:

- Solsidan 38:4: Huvudbyggnader får totalt inrymma högst 8 bostadslägenheter
- Solsidan 45:3: Huvudbyggnader får totalt inrymma högst 14 bostadslägenheter

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneändringen är förenligt med översiktsplanen och att det inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, samt är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Ändringen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Planavgift

Nacka kommun är beställare av projektet. Arbetet kommer att finansieras genom planavgifter.

Behovsbedömning

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

Konsekvenser

Planändringen innebär en begränsning gällande hur många lägenheter som får inredas.



Genomförande

Genomförandetiden för ändringen är samma som för underliggande detaljplan, dp 574 och löper ut den 24 november 2020. Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Information MSN	21 mars 2018
Samråd	april - maj 2018
Granskning	september 2018
Antagande MSN	november 2018

Ändring av PLANBESTÄMMELSER

Tillkommande bestämmelser

Där en huvudbyggnad medges på en fastighet får den inrymma högst fyra lägenheter. Där två huvudbyggnader medges på en fastighet får huvudbyggnaderna tillsammans inrymma högst fyra lägenheter.

För nedanstående fastigheter gäller dock särskilda bestämmelser:

- Solsidan 38:4: Huvudbyggnader får totalt inrymma högst 8 bostadslägenheter.
- Solsidan 45:3: Huvudbyggnader får totalt inrymma högst 14 bostadslägenheter.

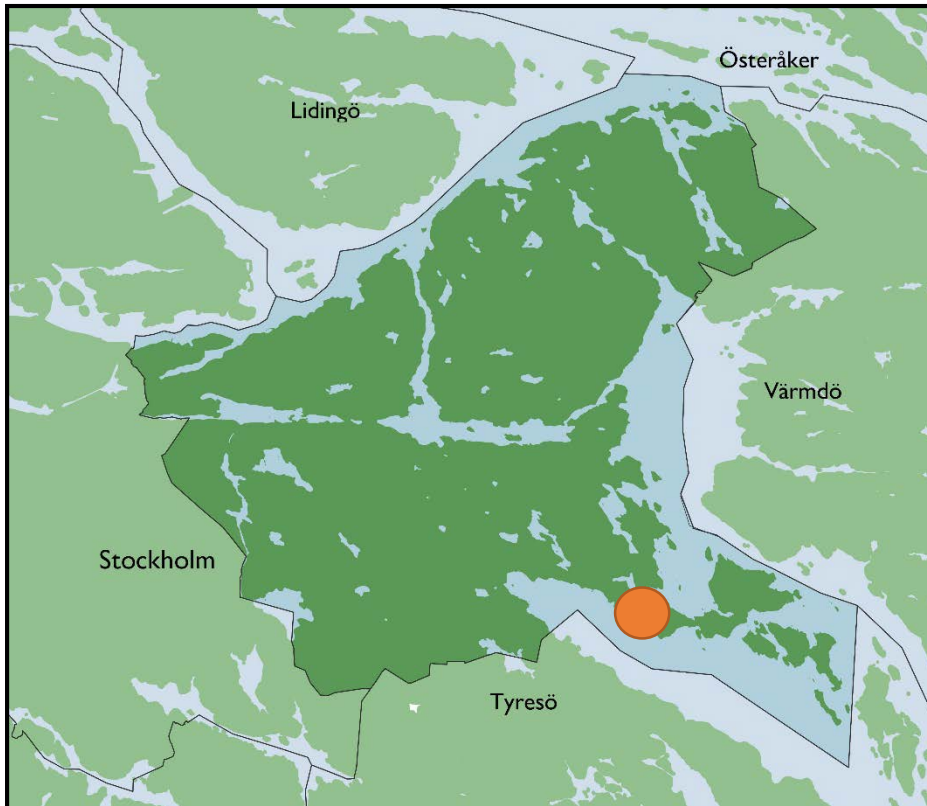
Genomförandetiden för ändringen är samma som för underliggande detaljplan, dp 574 och löper ut den 24 november 2020.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Åsa Dahlgren
Planarkitekt

Översiktskartor



Ovanstående karta visar var i Nacka kommun Solsidan ligger. Kartan nedan visar planområdets avgränsning, området överensstämmer med planområdet för detaljplan dp 574. Snedstreckade områden ingår inte i planområdet.

