

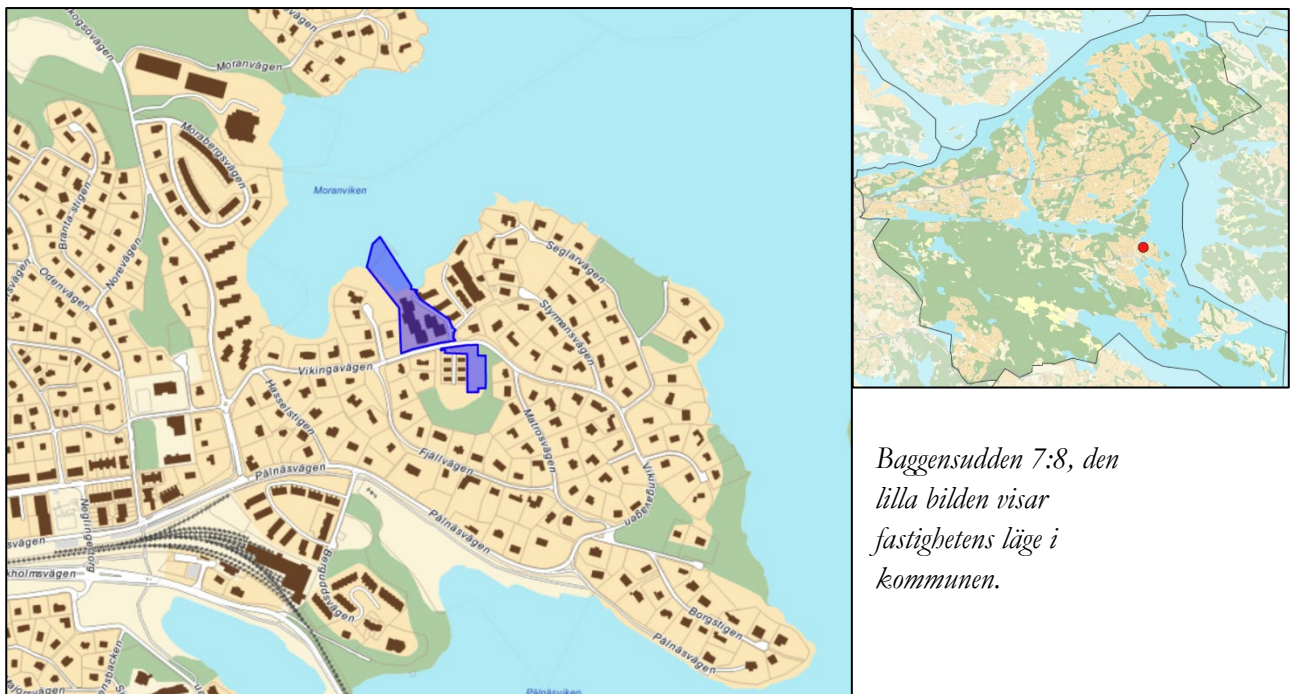
Planbesked för fastigheterna Baggensudden 7:8, Vikingavägen 17 A-F i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Baggensudden 7:8.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2023. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande.



*Baggensudden 7:8, den
lilla bilden visar
fastighetens läge i
kommunen.*

Sammanfattning

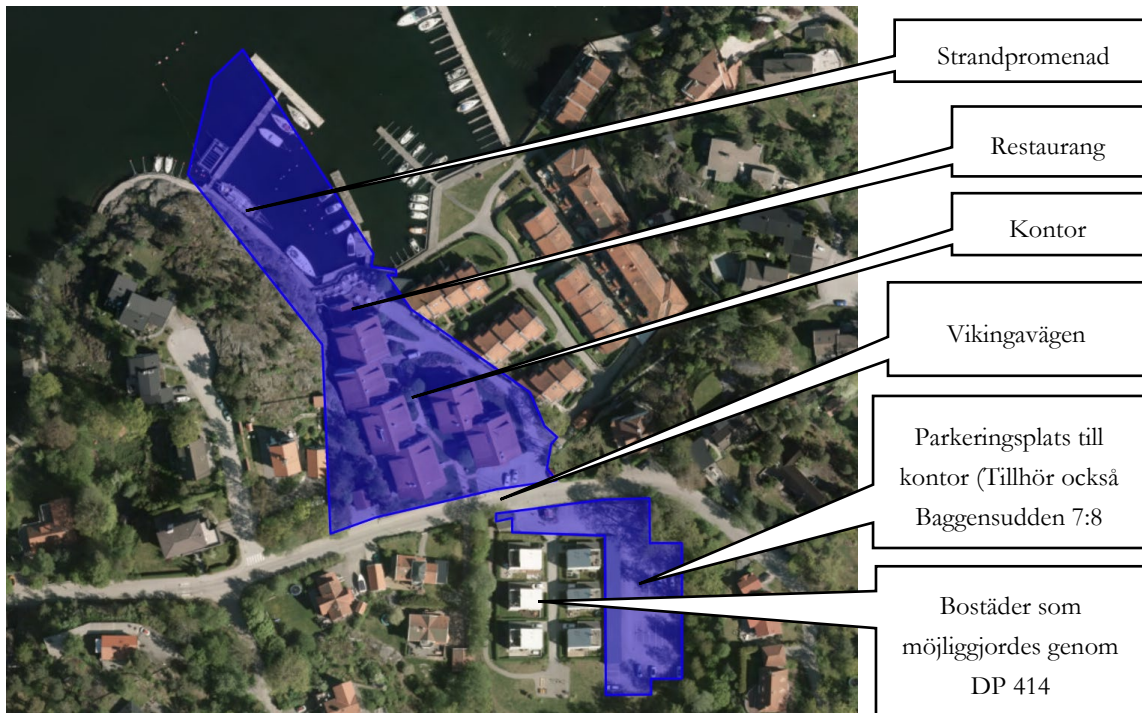
Planenheten mottog den 16 november 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Baggensudden 7:8, Neglinge center. Föreslagen markanvändning är bostäder genom ombyggnad av befintliga byggnader som inrymmer verksamheter/kontor. Planenheten bedömer att en planändring är lämplig men att ett antal faktorer måste beaktas som att viss verksamhet bör få finnas kvar samt att allmänhetens tillträde till befintlig strandpromenad även fortsättningsvis ska säkras. I gällande detaljplan är strandpromenaden betecknad med ”x” för att säkra allmänhetens tillträde. Kommunen svarar för drift och underhåll.

Ett antal mindre företag hyr lokaler (totalt cirka 3700 kvadratmeter) men enligt sökanden innebär den geografiska läget problem att få full beläggning. På grund av detta kan bostäder övervägas som en effektiv markanvändning i delar av området.

Ärendet

Bakgrund

Det aktuella området, Neglinge Center, ligger vid Vikingavägen på Baggensudden. Neglinge Center består av bebyggelse i 3 plan samt suterräng på vissa delar, uppförd under sent 90-tal. Byggnaderna är uppdelade i flera mindre sammankopplade huskroppar på mark som sluttar ner mot vattnet. Flera små företag är hyresgäster. Verksamheten är framför allt kontor och lokalerna omfattar ca 3700 kvm uthyrbar yta. Inom detta rymms även en restaurang i norra delen av området med uteservering på kajen. Vägen ner till restaurangen och strandpromenaden är cirka 4 meter bred. Parkering för företagen finns delvis norr om Vikingavägen (10 st) men framför allt söder om denna på en parkeringsplats (77 st) som även den ingår i fastigheten Baggensudden 7:8. Området ligger vid Moranviken och är i övrigt omgivet av bostäder i form av både villor, radhus och flerbostadshus. Gångavståndet till Neglinge station är ca 700 m.



Översiktlig beskrivning av nuvarande förhållanden.

I Nackas översiktsplan 2018 är det aktuella området markerat som gles blandad bebyggelse. Gällande detaljplan är DP 414 som vann laga kraft 2007. För det aktuella området föreskriver detaljplanen markanvändningen mindre industri, kontor och restaurang samt, för den del av fastigheten som är vatten, bryggor för intilliggande fastighet. Planen gjordes för att möjliggöra uppförandet av de sex bostadshus som ligger på andra sidan Vikingavägen och som byggdes 2009-2010 på en yta som då tillhörde kontorens parkeringsplats. Genomförandetiden har gått ut.

Aktuell fastighet ansökte om planbesked 2014 för samma omvandling men fick ett negativt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014, § 262. Beslutet kompletterades med följande text ”Kommunen är beredd att ompröva detta beslut i samband med den utökning av verksamhetslokaler i Saltsjöbadens centrum som kommer ske framöver när centrumet förtätas med bostäder, arbetsplatser och service.” Start-PM för Saltsjöbadens centrum togs den 5 december 2017, huruvida detaljplanearbetet kommer leda till fler arbetsplatser är i nuläget inte utrett.

Del av syftet med gällande detaljplan är att allmänhetens tillgång till strandpartiet/strandpromenad är möjlig genom ett sammanhållet gångstråk. I befintlig plan är det säkrat med en så kallad x-bestämmelse inom kvartersmark (som annars är privat). Kommunen är huvudman för strandpromenaden och svarar för drift och underhåll.



Strandpromenad



Befintlig bebyggelse

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 16 november 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Fastighetsägare är Attender Fastighets AB. Föreslagen markanvändning är bostäder genom att bygga om befintliga byggnader. Idag rymmer mindre industri, kontor och restaurang inom planbestämmelserna. Sökanden anger i sin ansökan att det är svårt att hyra ut och att de i nuläget har en vakansgrad om 25-40%. Enligt sökanden är restaurangen svår att få lönsamhet i idag och de föreslår bostäder även här. Antal bostäder föreslås till cirka 27 lägenheter (boarea cirka 3000 kvm).

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018.

Planenheten bedömer att en planändring kan prövas. Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under

planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Men det finns några punkter som är viktiga att beakta under arbetet:

- Planarbetet kan innebära att del av området bedöms lämpligt att bibehålla som område för verksamheter, kontor och liknande. Både på grund av att även denna användning är viktig men också för att vissa lägen blir olämpliga som boende till exempel avseende dagsljusförhållanden eller tillgänglighet/angöring. En ambition utifrån nu kända förutsättningar kan vara att drygt hälften av befintliga lokaler omvandlas till bostäder.
- En lektyta måste anläggas i området, eventuellt i sydvästra hörnet av fastigheten där parkering är möjlig enligt gällande plan.
- Gatan ner mot vattnet kan komma att behöva övergå till kommunalt huvudmannaskap. Detta betyder att fastighetsägaren/exploatören ska finansiera en eventuell upprustning till kommunal standard. Det begränsade utrymmet innebär att det finns svårigheter avseende vägbredd och vändmöjlighet för fordon.
- Allmänhetens tillträde till vattnet och strandpromenaden är grundläggande för planarbetet. Denna ska vara ett naturligt stråk med mycket god tillgänglighet utan åtgärder som upplevs som privatiserande. Vid en planläggning återinträder och omprövas strandskyddet vilket ytterligare understryker vikten av allmänhetens fortsatta tillträde.
- En restaurangverksamhet bedöms som ett tillskott till skärgårdsmiljön, men lokalen saknar hyresgäst idag. Den inryms delvis i en lägre byggnadsdel närmast vattnet. För den delen finns starka skäl att bara möjliggöra för restaurang i annat fall bör det övervägas om den ska rivas, för en större tillgänglighet för allmänheten till vattnet och strandpromenaden.



Restaurangdel

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. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.



Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Eftersom kommersiella lokaler/kontor enligt sökanden inte kunnat gå att få lönsamhet i över tid, kan bostäder övervägas som en effektiv markanvändning. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess i delar av området.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten

Jonas Eriksson
Ansvarig planarkitekt

Alexander Erixson
Handläggande planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Tidigare negativt planbesked, beslut MSN 15 oktober 2014, § 262