

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Baggensudden 15:2, Vikingavägen 42 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 § kap PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete avseende ändrade bestämmelser för byggnadshöjd och våningsantal för fastigheten Baggensudden 15:2.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i andra kvartalet 2022. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Sammanfattning

Planenheten mottog den 7 december 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Baggensudden 15:2, Vikingavägen 42. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Fastighetsägaren önskar kunna utöka antalet lägenheter inom fastigheten och finna en balans mellan bevarande av befintlig byggnad och förnyelse med ny byggnad. För att möjliggöra detta krävs en ändring av detaljplan med en ändrad bestämmelse så att fler än ett kök per huvudbyggnad tillåts.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Planenhetens bedömning är att en planändring som möjliggör för flerbostadshus inom området (fler än ett kök per huvudbyggnad) innebär ett principiellt avsteg från gällande plan och därmed på sikt en förändring av områdets karaktär. Om en större förändring ska tillåtas, som innebär att fler lägenheter i villor ska tillåtas, bör detta prövas för ett större område i ett sammanhang. Ett sådant planarbete skulle innebära bättre möjligheter att utreda områdets och de enskilda fastigheternas förutsättningar till förtätning avseende kulturhistorisk karaktär, strandskydd, exploateringsgrad och andra faktorer som är avgörande för området som helhet.

Planenheten anser dock att den vid prövning av bygglov konstaterade planstridigheten ska avhjälpas. Befintlig huvudbyggnad ska göras planenlig för att kunna ändra pågående användning vårdändamål till bostadsändamål. Ett positivt planbesked kan därför medges för ett planarbete som åsyftar att planbestämmelser för byggnadshöjd och våningsantal överensstämmer med befintlig huvudbyggnad.

Ärendet

Bakgrund

Berörd fastighet Baggensudden 15:2 är belägen på Vikingavägen 42 i kommundelen Saltsjöbaden, inom ett område med friliggande villor. Området karaktäriseras av tomter i varierad storlek från cirka 1100 till cirka 8000 kvadratmeter och individuellt placerade villor, många från tidigt 1900-tal.

Fastigheten är cirka 3733 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad som har en byggnadsarea på cirka 186 kvadratmeter. Inom fastigheten finns även en mindre komplementbyggnad om ca 22 kvadratmeter samt en större, hårdgjord parkeringsyta. Fastigheten är relativt kuperad med höjdskillnader om 18 meter. Huvudbyggnaden är placerad inom norra delen av fastigheten, med utsikt över fastighetens södra, lägre del som är vegetationsbeklädd.

Enligt översiktsplanen för Nacka från 2018, ingår Baggensudden i område med gles blandad bebyggelse. Enligt de områdesvisa riktlinjerna för utveckling av mark och bebyggelse anges berörd fastighet ingå i område med ”friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus.



Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon betydande nybebyggelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.”

Baggensudden 15:2 omfattas av stadsplan 113 som vann laga kraft 1936-10-03. Stadsplanen innebär en ändring av de planbestämmelser som medgavs i stadsplan 88 (Stadsplan för Saltsjöbadens köping), som vann laga kraft i februari 1912. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra för permanentboende inom planområdet. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två med en högsta höjd om 10 meter till taklist. För fastigheter större än 3000 kvadratmeter tillåts två huvudbyggnader med en sammanlagd byggnadsareal om en tiondel av fastighetens storlek. Varje huvudbyggnad får innehålla ett kök, det vill säga endast en lägenhet. Eftersom fastigheten är större än 3000 kvadratmeter får fastigheten innehålla två huvudbyggnader, med vardera en lägenhet.

Tidigare beslut och historik om planbesked för fastigheten

För berörd fastighet har frågan om ändring av gällande detaljplan varit aktuell enligt följande:

2008 hade fastigheten nyttjats för psykiatrisk vård i privat regi. Användningen för fastigheten var vid tillfället vårdändamål. Då vårdverksamheten upphörde ställdes förfrågan om ändring av gällande plan av dåvarande fastighetsägare Locum AB. Avsikten var att försälja fastigheten som bostadsändamål med en utveckling av fastigheten med flertal lägenheter.

2010-2012 fanns en planansökan från nuvarande fastighetsägare med begäran om två nya flerbostadshus omfattande cirka 15 lägenheter. Ett negativt planbesked gavs med bedömningen att planansökan omfattade ett förslag med för hög grad av förtätning. Planenheten resonerade dock om att en interiör ombyggnad till flerbostadshus med 3-5 lägenheter kunde vara möjlig.

2016 gavs ett negativt planbesked för bostadsändamål med avsikten att riva befintlig byggnad och uppföra två nya flerbostadshus i samma stil som den befintliga huvudbyggnaden. Antalet lägenheter inom flerbostadshusen var dock inte preciserat. Ett negativt planbesked lämnades med hänvisning till de antagna riktlinjerna för planbesked och att möjligheten till flerbostadshus behövde prövas i ett större sammanhang för Baggensudden.

2018 inkom sökande med ansökan om bygglov för ändrad användning från vårdändamål till bostadsändamål. Vid genomgång av fastighetens förenlighet med detaljplanens bestämmelser konstaterades att byggnaden avvek avseende byggnadshöjd och våningsantal. Utgångsläget blev således planstridigt. Då det inte är möjligt att ändra byggnadens användning kan byggnaden fortsatt bara användas för den användning som den sen tidigare har lov för, det vill säga för vårdändamål.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 7 december 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Fastighetsägaren önskar bekräfta att fastigheten fortsatt får användas för bostadsändamål, utöka antalet tillåtna lägenheter inom fastigheten samt finna en balans mellan bevarande av befintlig byggnad och förnyelse med ny byggnad.

Nuvarande planstridighet

Planenheten anser att den planstridighet som konstaterats också bör bedömas inom ramen för ansökan om planbesked. Eftersom ansökan om planbesked omfattar bostadsändamål bör konsekvenser av nuvarande planstridighet också övervägas.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget med utökning av antalet bostäder på fastigheten överensstämmer med översiktsplanen från 2018 avseende att förslaget kan inrymmas inom markanvändningen gles blandad bebyggelse. Förslaget överensstämmer å andra sidan inte med intentionerna i kommunens översiktsplan eftersom ett positivt planbesked med utökning av flera lägenheter på fastigheten skulle kunna innebära ett principiellt beslut. Det skulle kunna leda till att ytterligare ett antal fastigheter med liknande förutsättningar inom detaljplanen skulle kunna utvecklas med flerbostadshus och därmed förändra områdets karaktär och skala.

Planenheten anser dock att positivt planbesked ska medges för åtgärd som syftar till att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. Ändring av bestämmelser för våningsantal och byggnadshöjd bör genomföras så att planens syfte för aktuell fastighet kan genomföras och att bygglov för bostadsändamål kan medges för fastigheten.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

Nedan följer utdrag ur det antikvariska tjänsteyttrande som tillhörde det negativa planbesked som lämnades 2016-12-22. Samma antikvariska bedömning gäller alltså och beskriver fastighetens kulturhistoriska värde. Tidigare tjänsteyttrande från kommunantikvarien finns att ta del av som bilaga till planbeskedet.

Villan har genom åren byggts om och byggts till, men dess grunddrag och karaktär från tidigt 1900-tal kan fortfarande tydligt avläsas. Byggnaden är till sin art reslig och påkostad och har hämtat sina influenser från jugendstilen. Byggnaden har en monumental placering som förstärks av den murade terrassen. Tomtbilden med den stora huskroppen centralt placerad på högdelen av fastigheten påvisar platsens historia och tidstypiska tomtbild för Saltsjöbaden. Byggnadens värde förstärks dessutom genom dess monumentala och centrala placering i landskapet som tillåter inblickar från Pålänsviken. Detta tillför byggnaden ett särskilt kulturhistoriskt, miljö- och karaktärsskapande värde för bebyggelseområdet och landskapsbilden. Under årens lopp har vissa kompletteringar utförts i bebyggelsemiljön,



men det är trots det de större villorna från tidigt 1900-tal anger tonen för bebyggelsebilden mot Pålänsvägen och vattnet.

Det är betydelsefullt att Saltsjöbadens äldre villor bevaras eftersom de så intimt hör samman med samhällets etablering. Villorna representerar inte bara arkitekturhistoriska och miljömässiga värden utan berättar även om dåtidens levnadskick, samhällsstrukturer etc. Idag står en stor del av Saltsjöbadens villabebyggelse utan skydd i planen. Det är därför principiellt betydelsefullt att slå vakt om ett bevarande i varje enskilt fall där objektet så tydligt tillför området ett kulturhistoriskt värde.

Moderna repliker i mindre skala kan inte ersätta kulturarvet, det bedöms inte vara en hållbar utveckling. Enligt 2 kap 6§ PBL skall vid planläggning byggnader och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Utifrån kulturmiljöaspekten är det betydelsefullt att bevara områdets karaktäristiska tomtbild.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Beslut om ett positivt planbesked, efterföljande planläggning eller genomförande av planen bedöms inte ge några konsekvenser sett ur ett brottsförebyggande perspektiv.

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. En förtätning genom en ändrad byggrätt som medger flerbostadshus eller flera lägenheter i villor på en fastighet bör inte prövas för en fastighet i taget utan genom planläggning av ett större område i ett sammanhang. Exempelvis bör strandskydd, kulturhistoriskt värdefulla miljöer och exploateringsgrad utredas i ett större planarbete för att utreda konsekvenserna av eventuella förändringar. Planläggning av enstaka fastigheter är inte heller rationellt, sett till planprocess och kostnad. Planenheten bedömer att förslaget med en utökning av antalet lägenheter på fastigheten inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Planarbete för att göra huvudbyggnaden planenlig för att kunna bevilja bostadsändamål på fastigheten bedöms däremot lämpligt. Skälet för detta är enligt riktlinjerna att en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande fastighetsägare.

För de enskilda småhusfastigheter som nekas en planläggning, som endast berör en enstaka fastighet, sker en systematisk kartläggning av planenheten. Syftet är att kunna identifiera



sådana områden där det finns liknande önskemål om ändrade förutsättningar för ett flertal fastigheter, för en senare planläggning i ett sammanhang.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Beslut om ett positivt planbesked, efterföljande planläggning eller genomförande av planen bedöms inte ge några konsekvenser för barn.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Jonas Eriksson
Ansvarig planarkitekt

Bilagor

- Sökandes skrivelse
- Kommunantikvarisk bedömning 2016-09-27
- Sökandes bemötande 2019-05-06