

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Baggensudden 15:2, Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelser för fastigheten Baggensudden 15:2 så att nuvarande huvudbyggnad blir planenlig. Idag är det inte möjligt att ge bygglov för bostäder trots att gällande detaljplan medger detta, på grund av tidigare bygglov för vårdändamål. Syftet är även att möjliggöra att två lägenheter kan inrymmas i varje huvudbyggnad. Under planarbetet ska även en prövning ske av lämpligheten att stycka av fastigheten.

Fastigheten Baggensudden 15:2 är belägen på Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden och omfattas av stadsplan 113 som vann laga kraft den 3 oktober 1936. Stadsplanen innebär en ändring av de planbestämmelser som medgavs i stadsplan 88 som vann laga kraft i februari 1912. Båda stadsplanernas genomförandetid har gått ut. Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad som tidigare nyttjats i privat regi som vårdboende och fått bygglov för vårdändamål. Huvudbyggnaden har genom tiden blivit planstridigt avseende byggnadshöjd och antal våningar. Till följd av detta kan inte bygglov för ändrad användning till bostäder ges, trots att markanvändningen bostäder överensstämmer med gällande detaljplan.

Planenheten mottog den 7 december 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Baggensudden 15:2 och positivt planbesked fattades den 15 maj 2019 av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att påbörja ett planarbete motiveras genom att den konstaterade planstridigheten ska avhjälpas och för att kunna ändra pågående användning vårdändamål till bostadsändamål.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att ändra planbestämmelser för fastigheten Baggensudden 15:2 så att nuvarande huvudbyggnad blir planenlig. Syftet är även att möjliggöra att två lägenheter kan inrymmas i varje huvudbyggnad. Under planarbetet ska även en prövning ske av lämpligheten att stycka av fastigheten. I planarbetet ska byggnadens och fastighetens kulturhistoriska värden utredas så att lämplig anpassning till områdets kulturmiljövärden och landskapsbild sker.

Berörd fastighet Baggensudden 15:2 är belägen på Vikingavägen 42 i ett område med friliggande villor i kommundelen Saltsjöbaden. Enligt översiktsplanen för Nacka kommun från 2018, ingår Baggensudden 15:2 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 som omfattas av stadsplan 113. Stadsplanen vann laga kraft 3 oktober 1936 och innebär en ändring av de planbestämmelser som medgavs i stadsplan 88 (Stadsplan för Saltsjöbadens köping). Stadsplan 88 vann laga kraft i februari 1912. Båda stadsplanernas genomförandetid har gått ut. Syftet med stadsplan 113 var att möjliggöra för permanentboende och att ge fastigheter större än 3000 kvadratmeter möjligheten att innehålla två huvudbyggnader med vardera en lägenhet. Varje byggnad får maximalt innehålla två våningar med en högsta höjd om 8 meter. Storlekarna på fastigheterna i området varierar mellan 1100 till cirka 8000 kvadratmeter med individuellt placerade villor, flertalet är från tidigt 1900-tal. Vidare omfattas Baggensudden 15:2 av en tomtindelingsplan som kommer att upphävas i och med den nya detaljplanen.

Baggensudden 15:2 har en yta om cirka 3733 kvadratmeter och är bebyggd med en huvudbyggnad om cirka 186 kvadratmeter, en mindre komplementbyggnad och en större hårdgjord parkeringsyta. Huvudbyggnaden är placerad inom norra delen av fastigheten, med utsikt över fastighetens södra, lägre del som är vegetationsbeklädd. Fastigheten är relativt kuperad med höjdskillnader om 18 meter. Eftersom fastigheten är större än 3000 kvadratmeter får fastigheten, enligt gällande stadsplan, innehålla två huvudbyggnader med vardera en lägenhet.



Villan sett från Vikingavägen/Pålnäsvägen.

Fastighetsägaren för Baggensudden 15:2 har tidigare ansökt om ändring av gällande stadsplan med olika förslag till förtätning som fått negativa planbesked. Under 2018 inkom

sökande med ansökan om bygglov för ändrad användning från vårdändamål till bostadsändamål. Vid genomgång av fastighetens förenlighet med stadsplanens bestämmelser konstaterades att byggnaden avvek avseende byggnadshöjd och våningsantal. Utgångsläget blev således planstridigt, vilket innebär att bygglov inte kan ges för ändrad användning trots att sökt användning överensstämmer med gällande stadsplan.

Planheten mottog den 7 december 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Baggensudden 15:2, MSN 2018/127. Fastighetsägaren önskar att ändra planbestämmelser för byggnadshöjd och våningsantal för fastigheten Baggensudden 15:2 så att nuvarande huvudbyggnad blir planenlig och så att bygglov kan ges för användningen bostäder.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 maj 2019 att bevilja positivt planbesked. Av beslutet framgår att planbeskedet inte omfattar möjligheten till flerbostadsbebyggelse. Detta på grund av att en omvandling av fastigheten till flerbostadshus inte överensstämmer med gällande översiktsplanens riktlinjer för Baggensudden som anger ”friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus”. Men att det däremot kan prövas, med bakgrund av den ytan som fastigheten upptar, att tillåta att de två huvudbyggnader som tillåts enligt gällande stadsplan får utföras med två kök per huvudbyggnad, det vill säga totalt 4 lägenheter på fastigheten.

Efter beslut om positivt planbesked har fastighetsägaren uttryckt en önskan om att detaljplanen även ska möjliggöra att fastigheten ska kunna styckas av så att de två huvudbyggnader som tillåts enligt gällande stadsplan kan få bli två separata fastigheter. Lämpligheten av en avstyckning ska prövas under planarbetet.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete motiveras genom att den konstaterade planstridigheten ska avhjälpas för att kunna ändra pågående användning vårdändamål till bostadsändamål.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planarbetet med att göra huvudbyggnaden planenlig samt möjliggöra för totalt fyra lägenheter bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	augusti 2020
Granskning	november 2020
Antagande	februari 2021

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planeavtal ska tecknas med fastighetsägaren.

Konsekvenser för barn

Planarbetet syftar till att bekräfta användningen bostäder vilket bedöms ge positiva konsekvenser för barn då bostäderna kan lämpa sig för barnfamiljer. Dock medför planarbetet att en stor obebyggd yta med befintlig vegetation kan tas i anspråk för bostäder, yta som tidigare var möjlig att nyttja för lek och utomhusvistelse, vilket kan vara negativt för barn.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Emilie Hellström
Planarkitekt
Planenheten

Bilaga: Protokollsutdrag beslut om planbesked

Preliminär plangräns



Den stora kartan visar preliminär plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.