

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Solsidan 55:10 och 55:11, Dragarstigen 2 och 4 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra befintliga huvudbyggnader på Solsidan 55:11 samt tillhörande entrégång planenliga. Syftet är också att möjliggöra för en fastighetsreglering där mark från Solsidan 55:10 kan överföras till Solsidan 55:11. Berörda bostadsfastigheter är belägna på Dragarstigen i Solsidan inom Saltsjöbaden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 23 maj 2018 för fastigheten Solsidan 55:11 avseende huvudbyggnaden och entrégångens placering.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antog den 16 oktober 2008 en detaljplan för Solsidan 55:11. År 2011 inkom en anmälan om att byggnaden inte överensstämde med det sökta bygglovet. Bygglovenheten gjorde den 7 december 2011 tillsyn på fastigheten och konstaterade att byggnaden inte följer beviljat bygglov då byggnaden delvis är placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas, och delvis på angränsande fastighet Solsidan 55:10. Berört planärende avser att hantera den uppkomna situationen på ett kostnadseffektivt sätt så att byggnaden som uppförts på Solsidan 55:11 inte behöver rivas.

Bostäderna inom fastigheten Solsidan 55:11 ingår i en bostadsrättsförening. Av protokoll från föreningsstämma i mars 2020 framgår att stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att fullfölja ändring av detaljplan och i samband därmed också ge fullmakt till styrelsen att vidta samtliga åtgärder för detta. Samtliga röstberättigade medlemmar har undertecknat protokollet. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.



Ärendet

Syftet med detaljplanen är att göra befintliga huvudbyggnader samt tillhörande entrégång planenliga. Syftet är också att möjliggöra för en fastighetsreglering där mark från Solsidan 55:10 kan överföras till Solsidan 55:11.

Berörda fastigheter är belägna på Dragarstigen i Solsidan inom Saltsjöbaden. Planenheten mottog den 25 januari 2018 en begäran om planbesked för Solsidan 55:11 för att göra befintliga byggnader planenliga. Föreslagen markanvändning är bostadsbebyggelse. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 maj 2018 § 111 att bifalla ansökan avseende huvudbyggnaden och entrégångens placering. Syftet med en ny detaljplan är att hantera den uppkomna situationen på ett kostnadseffektivt sätt så att byggnaden som uppförts på Solsidan 55:11 inte behöver rivas. Komplementbyggnaden närmast vattnet på Solsidan 55:11, som uppförts utan bygglov, ska inte prövas i planprocessen enligt beslut om planbesked. Nämnden har den 7 januari 2016, förelagt om rivning av komplementbyggnaden.

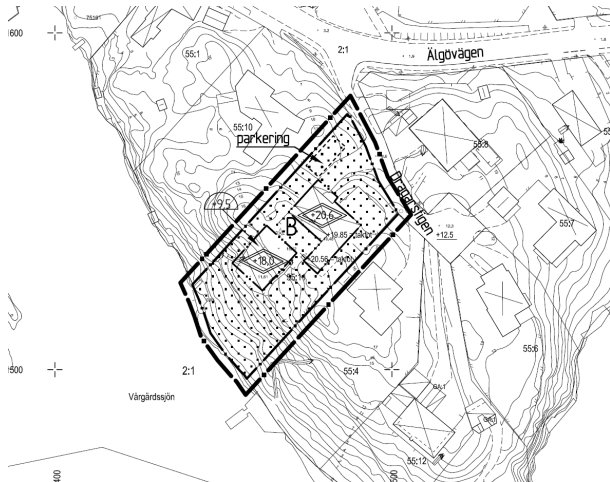
När detaljplaner ändras eller upphävs återinträder strandskyddet och därför behöver strandskyddet upphävas på land för både Solsidan 55:10 och 55:11. Strandskyddet i vattnet ska bibehållas likt idag.

Gällande tomindelingsplan kommer att upphävas för fastigheten Solsidan 55:10. Detta görs för att möjliggöra för den fastighetsreglering som krävs för att byggnaden på Solsidan 55:11 inte ska sträcka sig in på fastigheten Solsidan 55:10. Det är också anledningen till att planområdet omfattar både fastigheten Solsidan 55:11 och Solsidan 55:10.

Tomindelingsplanen för fastigheten Solsidan 55:11 är sedan tidigare upphävd i detaljplan 455 från 2008.

Solsidan 55:11

Fastigheten Solsidan 55:11 berörs av bestämmelser i detaljplan 455. Två genom en förbindelsegång sammanbyggda huskroppar finns på fastigheten. En av byggnaderna är uppförd cirka 1970 och den andra 2010. Den senast uppförda byggnaden är placerad i branten med utsikt över Vårgårdssjön och rymmer två lägenheter. Den äldre byggnaden rymmer tre lägenheter. Minsta tomstorlek i detaljplanen är 2000 kvadratmeter och fastighetsarean uppmäts till 2137 kvadratmeter. Prickmark (som begränsar markens byggande) och en högsta totalhöjd reglerar storleken på byggnaderna.



Detaljplan för Solsidan 55:11 (DP 455) antogs 2008.

Solsidan 55:11 utgörs av en bostadsrättsförening bestående av fem lägenheter, upplåtna med bostadsrätt. Fyra av lägenheterna används som bostad, medan den femte utgör ett förråd. Tre av lägenheterna innehas av medlemmar som har rösträtt i föreningen. De två andra lägenheterna innehas av dels ett dödsbo, som saknar medlemskap i föreningen, dels en privatperson som också saknar medlemskap i föreningen. Kommunen har inför planarbetet mottagit ett underlag som visar vilka som är medlemmar i bostadsrättsföreningen och att alla röstberättigade medlemmar har kallats till en extrainsatt föreningsstämma där styrelsen informerat om rubricerat planarbete. Av protokollet från föreningsstämman i mars 2020 framgår att stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att fullfölja ändring av detaljplan och i samband därmed också ge fullmakt till styrelsen att vidta samtliga åtgärder för detta. Samtliga röstberättigade medlemmar har undertecknat protokollet.

Solsidan 55:10

Fastigheten berörs av bestämmelser i Stadsplan 88 från 1936. En huvudbyggnad uppförd cirka 1960 är placerad i anslutning till Dragarstigen. Minsta tomtstorlek som tillåts är 1400 kvadratmeter för fristående byggnader. Nuvarande fastighet är 2303 kvadratmeter. På tomt som bebyggs med fristående huvudbyggnad får sammanlagda arealen av uppförda byggnader inte överstiga en tiondel av tomtarealen. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar, förutom till en tredjedel inredd vind, och inte till en större höjd än 8 meter. Planbestämmelser inom solsidan 55:10 ska ses över och anpassas så att befintlig byggnad inte blir planstridig.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antog den 16 oktober 2008, § 305, en detaljplan för Solsidan 55:11. Detaljplanen togs fram för att skapa en byggrätt som möjliggjorde ett nytt hus med två lägenheter placerat i bergssluttningen mot Vårgårdssjön. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 januari 2009 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus enligt detaljplanen. Byggnationen påbörjades under år 2010. I november 2011 inkom en anmälan om att byggnaden inte överensstämde med det beviljade bygglov.

Bygglovenheten gjorde den 7 december 2011 tillsyn på fastigheten och konstaterade att byggnaden inte följer beviljat bygglov då byggnaden delvis är placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas, och delvis på angränsande fastighet Solsidan 55:10.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 oktober 2018, § 237, att inte ingripa med tillsynsåtgärder avseende tvåbostadshus med tillhörande entrégång på fastigheten Solsidan 55:11. Länsstyrelsen beslutade den 24 januari 2020 att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsens beslut har överklagats och ska prövas av mark- och miljödomstolen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte generera några konsekvenser ur 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 över översiktsplanen.
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

| | |
|------------|---------------|
| Samråd | november 2020 |
| Granskning | mars 2021 |
| Antagande | juni 2021 |

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Planförslaget syftar till att befästa den befintliga användningen, vilket är bostäder. Detta bedöms ge positiva konsekvenser för barn då bostäderna kan lämpa sig för barnfamiljer. Planförslaget innebär också att befintliga byggnader inte behöver rivas. Detta är positivt ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter vilket kan ge positiva konsekvenser för barn.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Katharina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Bilaga:

Protokollsutdrag för beslut om planbesked för Solsidan 55:11 (Beslut § 111 MSN 2018/9)

Preliminär plangräns



Planområdesgräns, detaljplanen omfattar fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11.