

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Rösunda 43:2, Svartviksringen 7 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 göra en planstridig huvudbyggnad planenlig. På grund av att befintlig byggnadshöjd och våningsantal överskrider stadsplanernas bestämmelser förekommer ett planstridigt utgångsläge, som hindrar möjligheten att utnyttja återstående byggrätt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om ett positivt planbesked på delegation den 4 oktober 2017.

Fastighetsägaren önskar att planuppdraget resulterar i en möjlighet att bygga till huvudbyggnaden. Enligt gällande stadsplaner får högst 10 procent av fastighetens areal bebyggas, och hittills har cirka 330 kvadratmeter utnyttjats. Det innebär att cirka 150 kvadratmeter byggnadsarea återstår som inte kan nyttjas på grund av det planstridiga utgångsläget.

Byggnaden har höga kulturhistoriska värden samt ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Planarbetet ska säkra att kulturmiljön skyddas på ett sätt som är lämpligt utifrån riksintressets värden och utryck. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

### **Ärendet**

Syftet med detaljplanen är att göra en planstridig huvudbyggnad planenlig. Genom att bekräfta nuvarande byggnadshöjd samt våningsantal kan befintlig byggnad göras planenlig, och återstående byggrätt utnyttjas.

Fastigheten Rösunda 43:2 är 4827 kvadratmeter och omfattas av Stadsplan 88 som vann laga kraft 25 oktober 1912 och Stadsplan 113 som vann laga kraft 21 augusti 1936.

Bestämmelserna innebär att fastigheten får användas för bostadsändamål. Byggnader på fastigheten får totalt inte uppta mer än 10 procent av fastighetens areal, vilket innebär en byggrätt om cirka 483 kvadratmeter byggnadsarea, det vill säga den totala yta som huvudbyggnaden får uppta på marken. Huvudbyggnad får uppföras med en byggnadshöjd som uppgår till högst 8 meter och den får ha högst två våningar. Vind får inredas till en tredjedel.

Huvudbyggnaden uppfördes 1902 och har därefter genomgått en del mindre förändringar, även om dess ursprungliga volymerna fortfarande är tydliga. Huvudbyggnaden upptar idag cirka 330 kvadratmeter byggnadsarea och har 12 meter i byggnadshöjd och tre våningar samt garagedel som utgör cirka 29 kvm byggnadsarea. På grund av befintlig byggnads våningsantal och byggnadshöjd förekommer ett planstridigt utgångsläge vilket beror på att gällande stadsplaner upprättades efter byggnadens uppförande. Det innebär att cirka 150 kvadratmeter byggnadsarea återstår som inte kan nyttjas på grund av det planstridiga utgångsläget.

Fastigheten fick den 19 april 2017, § 55, ett avslag på bygglovsansökan i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott. Nämnden konstaterade att ett planstridigt utgångsläge föreligger sedan tidigare på grund av avvikelser från gällande stadsplaner avseende våningsantal och byggnadshöjd. De konstaterade vidare att planbestämmelse om högst två våningar överskrids genom tre våningar i torndelen samt att den inredda vinden i anslutande byggnadsdel med gavelpartier i två våningar bedöms som ytterligare en våning. Såväl byggnadens torn som gavelpartier ingår även vid bestämmande av byggnadshöjd vilket överskrider bestämmelse om byggnadshöjd som är begränsad till högst 8 meter. Avvikelserna från planbestämmelserna kunde sammantaget inte betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Efter prövning i domstol fastslår Mark- och miljööverdomstolen den 17 juni 2019 att huvudbyggnadens planstridighet avseende byggnadshöjd, våningsantal och inredd vind inte kan bedömas som en liten avvikelse.

Planenheten mottog den 5 maj 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Rösunda 43:2. Den 4 oktober 2017 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden om positivt planbesked för fastigheten i ärende MSN 2017/91. Nämnden ansåg det lämpligt att pröva fastighetsägarens begäran i en planprocess. Beslutet fattades på delegation eftersom det överensstämmer med riktlinjerna för planbesked. Enligt riktlinjerna ska planstridig fastighet åtgärdas i förekommande fall.

Fastighetsägaren önskar att planförslaget resulterar i att huvudbyggnaden blir planenlig. Fastighetsägaren önskar bygga till huvudbyggnaden och även utföra en tillbyggnad under mark för ett anordna ett källargarage. Därutöver önskas en tillbyggnad med terrass med underliggande bostadsutrymmen. Totalt utgör fastighetsägarens förslag 482 kvadratmeter byggnadsarea, vilket utgör 10 procent av fastighetens areal.



Huvudbyggnaden Villa Olson har höga kulturhistoriska värden samt ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, det vill säga är en del i en kulturhistorisk miljö som inte får förvanskas. Byggnaden uppfördes 1902 i nationalromantisk stil efter ritningar av arkitekten Ernst Stenhammar och är med sin nationalromantiska karaktär en tydlig exponent för det tidiga 1900-talets representativa villabyggnade i Saltsjöbaden. Byggnaden, med tillhörande tomt, har höga arkitekturhistoriska och bebyggelsehistoriska värden. Byggnaden har genomgått en del ombyggnader och förändringar sedan uppförandet. Volymerna från det ursprungliga huset är fortfarande tydliga, dock har byggnaden karaktärsdrag främst från en ombyggnation år 1927 då mindre tillbyggnader och byte av fasadmateriäl, från träpanel till puts, utfördes.

Med sin placering och utformning utgör Villa Olsson en viktig komponent i vyn från Hotellviken i Saltsjöbaden och en viktig del i riksintressets uttryck. Fasaden mot nordost bedöms ha störst påverkan på riksintresset då fasaden vetter mot vattnet och är synlig från Saltsjöbadens kallbadhus och Grand hotell. Planarbetet ska säkra att kulturmiljön skyddas på ett sätt som är lämpligt utifrån riksintressets värden och uttryck.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget bekräftar i stort sett befintliga förhållanden, men ser till att det blir möjligt att utnyttja återstående bygggrätt, vilket varken innebär negativa eller positiva konsekvenser för området 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 år 2020
Granskning	november år 2020
Antagande	mars år 2021

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

### **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen bedöms inte generera några större konsekvenser för barn. Detaljplanen möjliggör att återstående bygggrätt kan nyttjas och inomhusytor för barn därmed möjliggörs. Tomtyta för eventuell lek minskas dock med motsvarande areal.



## Flygbild

