

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 17:6 Skepparstigen 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 göra de komplementbyggnader som uppförts inom fastigheten Baggensudden 17:6 planenliga. Befintlig byggnadshöjd och byggnadsarea för komplementbyggnaderna, en ateljé och en bastu, överskrider gällande stadsplanens bestämmelser. Berörd fastighet är belägen på Skepparstigen 7 i kommundelen Saltsjöbaden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om ett positivt planbesked i mars 2018, mot bakgrund av att de uppförda komplementbyggnaderna i sin nuvarande form inte kan uppfattas som störande.

Fastigheten 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 uttryck. Ett principiellt avsteg från gällande plan kan på sikt leda till en förändring av områdets karaktär.

När detaljplaner ändras eller upphävs återinträder strandskyddet och därför behöver strandskyddet upphävas på fastigheten.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att göra de befintliga komplementbyggnader planenliga genom att bekräfta byggnadernas höjd, area och utbredning.

Fastigheten Baggensudden 17:6 är belägen på Skepparstigen mot Baggensfjärden i Saltsjöbaden och omfattas av stadsplan 118 som vann laga kraft 10 juni 1938. Stadsplanen innebar en ändring av de planbestämmelser som medgavs i stadsplan 88 (Stadsplan för Saltsjöbadens köping), som vann laga kraft i februari 1912. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra för permanentboende inom planområdet.

Fastigheten är cirka 2190 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad som har en byggnadsarea på cirka 126 kvadratmeter. Inom fastigheten finns även en komplementbyggnad, en ateljé om cirka 46 kvadratmeter samt en bastu om cirka 23 kvadratmeter. Fastigheten är relativt kuperad med höjdskillnader om cirka 25 meter. Huvudbyggnaden är placerad inom den västra delen av fastigheten, med utsikt över fastighetens östra, lägre del.

Inom fastigheten finns idag två komplementbyggnader som är planstridiga. De planstridiga komplementbyggnaderna har hanterats flertalet gånger av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bygglov. Byggnaderna har fått lov som inte utnyttjats och även lov som överklagats och upphävt. Den senaste bygglovsansökan för byggnaderna avlogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2018 att förelägga sökanden att ta bort de planstridiga byggnaderna från fastigheten.

Fastighetsägaren ansökte om planbesked den 4 december 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked i den 21 mars 2018, § 51 eftersom nämnden bedömde att byggnaderna i sin nuvarande utformning inte kan uppfattas som störande.

Detaljplanen, stadsplan 118, fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två med en högsta höjd om 8 meter. Gårdsbyggnad får ej uppföras till större höjd än 3 meter. För fastigheten tillåts en sammanlagd byggnadsarea (samtliga byggnader) om en tiondel av fastighetens storlek. Varje huvudbyggnad får innehålla ett kök. Bastun överstiger gällande höjdbestämmelse i stadsplanen med 2,2 meter. Tillåten sammanlagd byggnadsarea inom fastigheten överskrider också. I stadsplanen anges att avstånd till fastighetsgräns ska vara 6 meter. Avstånd till fastighetsgräns för ateljén understiger 6 meter och är 4,6 meter. Avstånd till fastighetsgräns för bastun understiger 6 meter då altanen som bastun är sammanbyggd med är placerad cirka 3,2 meter från fastighetsgräns. Avstånd mellan byggnader understiger 12 meter och är cirka 8 meter.

Genom att ta fram en ny detaljplan för fastigheten kan de planstridiga byggnaderna bekräftas och bli planenliga. Berört planärende avser att hantera den uppkomna situationen på ett kostnadseffektivt sätt så att byggnader som uppförts på Baggensudden 17:6 inte behöver rivas.

När detaljplaner ändras eller upphävs återinträder strandskyddet och därför behöver strandskyddet upphävas på fastigheten. Strandskyddet i vattnet ska bibehållas likt idag.

Planarbetet ska säkra att kulturmiljön skyddas på ett sätt som är lämpligt utifrån riksintressets värden och uttryck. Ett principiellt avsteg från gällande plan kan på sikt leda till en förändring av områdets karaktär.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget bekräftar i stort sett befintliga förhållanden 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	september år 2020
Granskning	december år 2020
Antagande	april år 2021

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Planförslaget bekräftar i stort sett befintliga förhållanden vilket varken innebär negativa eller positiva konsekvenser för området ur ett barnperspektiv.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Anine Rondén
Planarkitekt
Planenheten

Bilaga: Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, 21 mars 2018 , §51.

Preliminär plangräns



Röd linje illustrerar fastighetsgräns för Baggensudden 17:6 och preliminär plangräns.

