

2020-11-20

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2020/139
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 7:8 m.fl., Vikingavägen 17 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 möjliggöra nya bostäder i del av befintliga byggnader som idag inrymmer kontor, verksamheter och restaurang. Vidare är syftet att allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet fortsatt ska bibehållas.

Det aktuella området ligger vid Vikingavägen på Baggensudden, och innehåller idag Neglinge Center, ett verksamhets- och kontorsområde. Verksamhetsområdet består av bebyggelse i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförd under sent 90-tal. Byggnaderna är uppdelade i flera mindre sammankopplade huskroppar på mark som sluttar ner mot vattnet. Flera små företag är hyresgäster. Verksamheten är framför allt kontor samt en restaurang i norra delen av området med uteservering på kajen.

Delar av fastigheten Baggensudden 7:8 ligger inom 100 meter från vattnet vilket innebär att strandskyddet återinträder för större delen av fastigheten vid upprättande av ny detaljplan. Den norra delen av området ligger inom område med risk för översvämning. I planarbetet ska möjligheten att upphäva strandskyddet utredas samt bedömning av risk för översvämning.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder genom ombyggnad av del av befintliga byggnader som i dagsläget inrymmer verksamheter, kontor och restaurang. Vidare är syftet att allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet fortsatt ska bibehållas.



Fastigheten är belägen vid Vikingavägen, på Baggensudden söder om Moranviken. Neglinge station ligger cirka 700 meters gångavstånd från fastigheten. Fastigheten är i privat ägo och inrymmer idag Neglinge Center, ett verksamhets- och kontorsområde. Fastigheten har en yta om totalt ca 8100 kvadratmeter landareal och ca 2900 kvadratmeter vattenareal.

I kommunens gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka*, antagen 2018, är det aktuella området markerat som gles blandad bebyggelse. Fastigheten omfattas av detaljplan DP 414 som vann laga kraft den 4 juni 2007. För det aktuella området föreskriver detaljplanen markanvändningen mindre industri, kontor och restaurang samt, för den del av fastigheten som är vatten, bryggor för intilliggande fastighet. Detaljplanen reglerar bebyggelsen för verksamheterna genom högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. I övrigt anges inga begränsningar utöver en remsa med punktprickad mark runt fastigheten. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Verksamhetsområdet består av bebyggelse i tre plan, uppförd under sent 90-tal, uppdelat i flera mindre sammankopplade huskroppar på mark som sluttar ner mot vattnet. Flera små företag är hyresgäster. Verksamheten är framför allt kontor. I norra delen av området ligger en restaurang med uteservering på kajen. Parkering för företagen finns framför allt på andra sidan Vikingavägen, på en parkeringsplats som även den ingår i fastigheten Baggensudden 7:8. Området är omgivet av bostäder i form av villor, radhus och flerbostadshus.

Längs med strandkanten finns en allmän strandpromenad som är en del av ett sammanhängande gångstråk längs Moranviken. I befintlig plan är allmänhetens tillgång till gångstråket säkrat med en så kallad x-bestämmelse inom kvartersmark (som annars är privat). Kommunen är huvudman för strandpromenaden och svarar för drift och underhåll.

Avståndet till vattnet är mindre än 100 meter, vilket innebär att strandskyddet återinträder för stora delar av området vid upprättande av ny detaljplan. Den norra delen av området ligger inom område med risk för översvämning. I planarbetet ska möjligheten att upphäva strandskyddet utredas samt bedömning av risk för översvämning utföras.

Nuvarande fastighetsägare inkom den 16 november 2018 med en begäran om planbesked för omvandling av befintlig bebyggelse från industriändamål till bostadsändamål. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 30 januari 2019, § 4, diarienummer MSN 2018/115. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens bedömning var att en planändring var lämplig utifrån att ett antal faktorer beaktades så som att viss verksamhet bör få finnas kvar samt att allmänhetens tillträde till befintlig strandpromenad även fortsättningsvis ska säkras. I beslutet gav nämnden även planenheten i uppdrag att särskilt bevaka att en eventuell ombyggnad av berörda byggnader till bostäder bör göras utan nämnvärd förvanskning av fastighetens nuvarande karaktär och gestaltning samt att befintlig restaurang ska behållas.



Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget avses möjliggöra en blandning av bostäder och kontor vilket kan medföra positiva effekter för den upplevda tryggheten i området då verksamheter som endast är igång under arbetstid innebär en folktom miljö på kvällen. Att omvandla delar av kontorslokalerna till bostäder skulle kunna leda till att ett större antal personer kommer att vistas i området under fler tider på dygnet, vilket är positivt 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 om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	september 2021
Granskning	mars 2022
Antagande	maj 2022

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Det nya planförslaget avses bekräfta befintlig strandpromenad, vilket kommer innebära en fortsatt tillgång till vattnet för bland annat barn och unga. Vidare medför de nya bostäderna, som ersätter delar av befintliga kontorslokaler, att det blir fler människor som rör sig i området. Delar av den trafik som går till verksamhetsområdet kommer att försvinna vilket kan leda till en tryggare trafikmiljö. Inom gångavstånd cirka 400 meter från planområdet finns grundskola och förskola (Neglinge skolan och Berguddens förskola).

Angela Jonasson
 Biträdande enhetschef
 Planenheten

Ylva Hedin
 Planarkitekt
 Planenheten

Bilaga:

- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 30 januari 2019, § 4

Preliminär plangräns



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