

Ändring av stadsplanerna S123, S186 och detaljplan DP574 för Solsidan, i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2020, justerad i juni 2020 och februari 2021

Planens syfte och huvuddrag

Gällande planer saknar begränsning av antalet lägenheter per fastighet och syftet med denna planändring är att begränsa antalet tillåtna lägenheter per fastighet genom att införa en generell bestämmelse om att det högst får finnas två lägenheter per fastighet. I övrigt gäller bestämmelserna i underliggande planer. Intentionen är att den föreslagna begränsningen av antalet lägenheter per fastighet tillsammans med bestämmelser i underliggande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 ska kunna bevara områdets karaktär, skydda vegetation och kulturhistoriska värden men samtidigt skapa ett flexibelt boende. Det innebär att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av lämplighet utifrån de underliggande planernas bestämmelser om utformning och varsamhet samt tomtens beskafterheter.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 8 november 2017, § 241. Planändringen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser och planbeskrivning inklusive karta som visar vilket område som omfattas av ändringen.
2. Fastighetsförteckning

Plandata och tidigare ställningstaganden

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet har samma utbredning som detaljplan DP574.

Området är beläget i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön. Området omfattar stora delar av Solsidan, med undantag för två områden från 1950-talet och några enstaka enskilda fastigheter som har moderna detaljplaner. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av cirka 260 privatägda fastigheter.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (antagen 2018) är planområdet utpekade som ett område med gles blandad bebyggelse. De norra delarna av planområdet invid Saltsjöbanan är i



översiktsplanen utpekat som medeltät stadsbebyggelse med villabebyggelse, men även flerbostadshus, viss handel och andra verksamheter.

Översiktsplanen anger att områdets karaktär och skala bör behållas. Någon ny bebyggelse planeras inte inom området men enstaka kompletteringar kan vara möjliga och då främst i områdets norra del.

Kulturmiljöprogrammet

I kulturmiljöprogrammet för Nacka kommun, antaget 2011, är området Solsidan utpekat som ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården. Solsidan bedöms vara ett område som är särskilt värdefullt och som inte får förvanskas.

Solsidan är ett villasamhälle med bebyggelse huvudsakligen från perioden 1910–1950. Området började byggas under tidigt 1910-tal men huvuddelen av bebyggelsen är uppförd under perioden 1930–1950. Karaktäristiskt för Solsidan är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna med terränganpassad bebyggelse och oregelbundet svängda gator, bevarad natur och växtlighet på stora tomter.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddsområdet. Strandskyddet är upphävt och återinträder inte då det är frågan om en ändring av befintliga planer.

Gällande planer

För området gäller stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574.

Stadsplan S123

Stadsplan S123 är från 1940. Stadsplanen reglerar att större delen av området får bebyggas med bostäder i två våningar, med en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter och med en tredjedel inredbar vind. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1400 kvadratmeter, i undantagsfall 1200 kvadratmeter. Byggrätten är styrd till en niondel av fastighetens area. Enligt planen får två huvudbyggnader uppföras på fastigheter större än 3000 kvadratmeter. Stadsplanen reglerade antalet kök: ”I huvudbyggnad å med B eller R betecknat område må ej inredas med flera än ett kök. Dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredande av ytterligare ett kök”. Se fullständig reglering och beskrivning i planhandlingen för stadsplan 123. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsplan S186

Stadsplan S186 som är från 1963 är en ändring av delar i S123, kvarteren Västergöken och Vakan. Området får bebyggas med friliggande bostäder i två våningar, med högsta byggnadshöjd om 7 meter. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1100 kvadratmeter. Byggrätten är styrd till en sjundedel av fastighetens area. Stadsplanen reglerade ”å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet”. Se fullständig reglering och beskrivning i planhandlingen för stadsplan S123. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplan 574

Detaljplan DP574 är en ändring av stadsplanerna S123 och S186. Detaljplanens syfte är att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning, skydda kulturhistoriskt

intressant bebyggelse samt ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna kök per fastighet som reglerades i stadsplanerna S123 och S186. Av såväl planbeskrivning som plankarta för detaljplan DP574 framgår att begränsning av antal tillåtna kök/lägenheter utgår enligt följande:

Detaljplan DP574 innebar att följande bestämmelser utgick i stadsplanerna S123 och S186:

- I Stadsplan 123: I huvudbyggnad Å med B eller R betecknat område må ej inredas med flera än ett kök. Dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredande av ytterligare ett kök.
- I Stadsplan 186: Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet.

Detaljplan DP574 reglerar även att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Därtill regleras en utökad lovplikt för vissa åtgärder. Bland annat krävs det bygglov för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a – 4c § ("Attefallshus", takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus). Planbeskrivningen utvecklar bestämmelsen med att det endast ska vara möjligt att bygga till eller uppföra komplementbyggnader med mera för de fastigheter som har kvarstående byggrätt att utnyttja samt om det överensstämmer med underliggande stadsplan S123 eller stadsplan S186. Se fullständig reglering och beskrivning i planhandlingen för detaljplan DP574. Detaljplan DP574 vann laga kraft i november 2015 och hade en genomförandetid som gick ut den 24 november 2020.

Denna detaljplaneändring kommer inom ändringsområdet gälla **tillsammans** med underliggande stadsplanerna S123 och S186 samt detaljplan DP574.

Ändring av PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Tillkommande bestämmelser:

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

En fastighet får inrymma högst två lägenheter (PBL 4 kap 11 §).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum planändringen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §).

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna ändring av detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 är att begränsa antal lägenheter per fastighet för att tillsammans med bestämmelser i underliggande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 kunna bevara områdets karaktär, skydda vegetation och kulturhistoriska värden men samtidigt skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma upp till två lägenheter per fastighet. Det innebär att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av lämplighet utifrån de underliggande planernas bestämmelser om utformning och varsamhet samt tomtens beskaffenheter.

Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186.

Bebyggelse

Området är bebyggt med egnahems- och villabebyggelse i en till två våningar. Bebyggelsen är fritt placerad och väl anpassad till terrängen. Tomterna är stora med mycket bevarad natur och växtlighet.

Planändringen innebär en reglering av antal lägenheter per fastighet. En fastighet får inrymma högst två lägenheter. Planändringen innebär inte någon ändring i byggrätt, våningshöjd eller byggnadens placering på fastigheten.

Gator, trafik och buller

Grundstrukturen i Solsidan är ett terränganpassat gatunät, med en vegetations- och bergrik gatumiljö. Trafikalstringen till följd av planändringen bedöms inte bli så stor att vägnätet behöver byggas om. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Underliggande detaljplan DP574, som gäller tillsammans med denna planändring, reglerar att marklov krävs för fällning av träd och att hänsyn bör tas till landskapsbild och naturvärden då eventuellt nya parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna. Fastighetsägare ska ta kontakt med bygglovsenheten på Nacka kommun innan fastigheten byggs om för att säkerställa att anslutningar och parkeringsytor utformas på ett lämpligt sätt.

Kulturmiljö och landskapsbild

Solsidan består till stor del av friliggande småhus från i huvudsak 1900-talets första hälft. I området finns en stor variationsrikedom av både sommarstugor, enkla egnahemsvillor och stora villor med tidstypisk karaktär som successivt kompletterats med modernare villabebyggelse.

Det finns ett stort antal välbevarade villor från olika perioder med höga arkitektoniska kvaliteter som är känsliga för förändringar. Bestämmelsen om antal lägenheter som är möjligt att uppföra per fastighet ska därför bedömas utifrån vad som är lämpligt både utifrån tomtens beskaffenhet och kulturhistoriska värden.

Denna ändring innebär en begränsning av antalet tillåtna lägenheter jämfört med vad som gäller idag, vilket är positivt för områdets kulturmiljövärden. Trots planändringens begränsning av antalet lägenheter per fastighet och underliggande gällande planers varsamhets- och utformningsbestämmelser kan genomförandet av planen innebära en förändring på kulturmiljövärden. Dels kan det innebära att berörda villor byggs om på ett mer omfattande sätt än om de hade förblivit enfamiljsvillor. Dels kan det innebära en påverkan på den befintliga bebyggelsestrukturen som idag står utan rivningsförbud. Möjligheten att uppföra en ny volym där planlösningen från början har avsetts att tillföra två bostäder kan på längre sikt leda till att områdets karaktär och variation förändras.

Om befintliga enfamiljsvillor byggs om till att innehålla två lägenheter så kan det på sikt även påverka områdets gröstruktur då gröna ytor ersätts med parkeringsplatser för tillkommande fordon etcetera.



Behovsbedömning

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär en liten förändring jämfört med dagens situation, detta då planen inte medger någon ändring av markanvändning, ny byggrätt utan enbart begränsar antalet lägenheter per fastighet.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget har hanterats med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Planavgift

Planarbetet bekostas genom kommunens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planändringen innebär en begränsning av antal lägenheter som får inredas per fastighet. Detaljplaneändringen innebär inte någon förändring av byggrätten.

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av ändringen till detaljplan, det vill säga för byggande inom den egna fastigheten. Planenheten kan inte göra några bedömningar av hur fastighetsvärdet påverkas av planändringen då ett fastighetsvärde påverkas av flera faktorer och framförallt styrs av marknaden.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförande frågor.



Tidplan

Samråd

Granskning

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

april - maj 2018

september - oktober 2020

mars 2021

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Ylva Hedin
Planarkitekt

Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen



Ovanstående karta visar var i Nacka kommun planområdet ligger. Kartan nedan visar planområdets avgränsning, området överensstämmer med planområdet för detaljplan DP574. Streckade områden ingår inte i planområdet.

