

2021-03-30

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2020/17
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra befintliga bostadshus på fastigheten 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.

Ett av bostadshusen på fastigheten Solsidan 55:11 byggdes 2010 efter att en ny detaljplan antogs 2008. Husets entrégång som också rymmer tekniska funktioner uppfördes cirka en meter in över fastighetsgräns på grannfastigheten Solsidan 55:10. Genom rubricerat planförslag kan byggnadsdelen som rymmer entrégången bibehållas genom att mark från fastigheten Solsidan 55:10 förvärfvas av fastighetsägare till Solsidan 55:11. Planförslaget medger byggrätter i jämförelse med gällande planer för fastigheterna.

Planförslaget sändes ut på samråd i december 2020. Under samrådet inkom yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka och en av fastighetsägarna inom planområdet. Länsstyrelsen framför att planförslaget bör utvecklas avseende redovisning av dagvatten och påverkan på recipienter samt redovisning av strandskydd. Planförslaget har justerats utifrån remissinstansernas yttranden.

Nacka kommun påverkas inte ekonomiskt av framtagandet av detaljplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägarna genom att kommunen har tecknat ett planavtal.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning i april-maj 2021.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag för fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11 den 22 april 2020, § 83. Huvudbyggnaden på fastigheten Solsidan 55:11 byggdes 2010 efter att en ny detaljplan antogs 2008. Huvudbyggnadens entrégång som också rymmer tekniska funktioner uppfördes cirka en meter in över fastighetsgräns på grannfastigheten Solsidan 55:10.

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.

Ärendet är sammankopplat med ett bygglovsärende för komplementbyggnad vid vattnet på fastigheten Solsidan 55:11. Komplementbyggnaden är uppförd utan giltigt bygglov och ska inte prövas i planprocessen enligt beslut om planbesked fattat av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018, § 111. Plankartan har utformats så att en komplementbyggnad närmast vattnet inte är tillåten på fastigheten. Marken närmast vattnet är prickad för att reglera att byggnader inte får uppföras.

Ärendet

Fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11 är belägna på Dragarstigen 2 och 4 i Solsidan inom Saltsjöbaden. Planområdet avgränsas av Älgövägen och Dragarstigen i norr och nordost, av fastigheten Solsidan 55:4 i sydost, av Vårgårdssjön i sydväst och av fastigheten Solsidan 55:1 i nordväst. Fastigheterna är bebyggda villatomter som sluttar ner mot Vårgårdssjön med en höjdskillnad om cirka 10 meter. Fastigheten Solsidan 55:10 ägs av två privatpersoner och fastigheten Solsidan 55:11 består av fyra bostadsrättslägenheter.

På fastigheten Solsidan 55:10 står ett soutteränghus från 1947. Den sammanlagda byggnadsarean är 250 kvadratmeter. Vid vattnet finns en brygga som är anlagd mot berget samt en mindre bastubyggnad. Planförslaget möjliggör en byggrätt i enlighet med gällande stadsplan om 250 kvadratmeter byggnadsarea i två plan. En komplementbyggnad får uppföras vid vattnet på Solsidan 55:10, ytan som kan bebyggas har i detaljplanen så kallad kors-mark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad). Hällen närmast vattnet är utöver ytan för komplementbyggnad belagd med prickmark (mark som inte får bebyggas alls) för att bevara landskapsbilden mot vattnet.

På fastigheten Solsidan 55:11 finns två sammanbyggda husvolymerna som uppgår till cirka 500 kvadratmeter byggnadsarea. Planförslaget medger ingen ytterligare byggrätt utan ger samma byggrätt som i befintlig plan. De befintliga byggnaderna rymms inom den föreslagna byggrätten. Mark som inte är bebyggd föreslås få prickmark i detaljplanen.

Vid genomförandet av planen avses en fastighetsreglering göras så att befintlig byggnadsdel som sträcker sig över fastighetsgränsen in på Solsidan 55:10 överförs till Solsidan 55:11. Detta möjliggörs genom att tomtindelingsplanen för fastigheten Solsidan 55:10 upphävs.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas för hela planområdet då ytorna är ianspråktagna och i övrigt otillgängliga. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget sändes ut på samråd i december 2020. Under samrådet inkom yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka och en av fastighetsägarna inom planområdet. Länsstyrelsen framför att planförslaget bör utvecklas avseende redovisning av dagvatten och påverkan på recipienter samt redovisning av strandskydd. Övriga yttranden är redaktionella och har ändrats genom förtydliganden och revideringar av planhandlingarna. Planförslaget har justerats utifrån Länsstyrelsens yttranden genom att en dagvattenbestämmelse tillförts plankartan. Därtill har en redovisning av nuvarande dagvattenhantering och möjliga åtgärder för att fördröja dagvatten inom planområdet tillkommit.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning i april-maj 2021.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av planförslaget bedöms varken få negativa eller positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd	december 2020
Granskning	april-maj 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	augusti 2021

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun påverkas inte ekonomiskt av framtagandet av detaljplanen. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.



Detaljplanen ger fastighetsägaren för Solsidan 55:11 möjligheten att bibehålla befintlig byggnad så som den är uppförd. Entrégången som delvis ligger på Solsidan 55:10 kan efter genomförd fastighetsreglering och bygglov bli planenlig.

Konsekvenser för barn

Fastigheterna inom planområdet bibehålls som bostadsfastigheter med oförändrad användning och kan vara lämpliga för barnfamiljer. Men eftersom tomterna är kuperade och då fallrisk föreligger är det viktigt att säkerhetsanpassa trappor och uteplatser.

Det finns en kommunal lekplats i anslutning till planområdet, cirka 30 meter norr om Älgövägen. Detaljplanen möjliggör för bostäder och närheten till en lekplats bedöms som positiv ur ett barnperspektiv.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

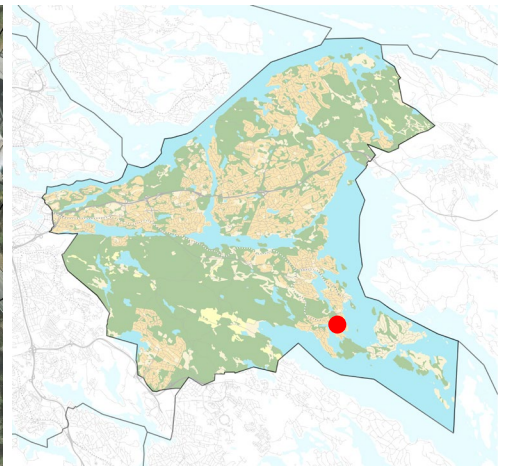
Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Översikt fastigheterna Solsidan 55:10 och Solsidan 55:11, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Positivt planbesked	23 maj 2018	MSN	
✓	Planuppdrag	22 april 2020	MSN	
✓	Detaljplaneavtal	25 maj 2020	Bitr. planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	12 december 2020	Bitr. planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, beslut om granskning	21 april 2021	MSN	
✓	Detaljplan, antagande		MSN	
✓	Projektet avslutas			



Planområdesgräns i rött. Detaljplanen omfattar fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11.