

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

### **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.

Planområdet ligger i Solsidan och utgörs av två bostadsfastigheter. Ett av bostadshusen på fastigheten Solsidan 55:11 byggdes 2010. Husets entrégång 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. För att möjliggöra detta upphävs gällande tomtindelingsplan för fastigheten Solsidan 55:10. Planförslaget motsvarar byggrätterna i gällande planer för fastigheterna.

Under samrådet inkom yttranden från bland andra Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten i Nacka. Länsstyrelsen framförde i samrådet att planförslaget bör utvecklas avseende redovisning av dagvatten och påverkan på recipienter, samt redovisning av strandskydd. Planförslaget justerades utifrån remissinstansernas yttranden inför granskningen.

Planförslaget ställdes ut för granskning mellan den 28 april 2021 och 26 maj 2021. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun anser att planbeskrivningen kan justeras avseende information om fastighetsbildning. Planförslaget justeras utifrån remissinstansens synpunkt. En anonym medborgare ställer sig emot att planarbetet genomförs. Medborgaren framför



att grunden till att planen tas fram är att fastighetsägarna byggt felaktigt och att detta inte borde åtgärdas med en ny detaljplan. Inga övriga synpunkter har inkommit från berörda myndigheter, nämnder, fastighetsägare eller föreningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 21 april 2021 beslut om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av fastighetsägarna.

## Ärendet

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 2 och 4 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 motsvarar byggrätterna i gällande planer för fastigheterna.

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 korsmark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad). Bergshällen närmast vattnet är utöver ytan för komplementbyggnad belagd med bestämmelse i detaljplanen om mark som inte får bebyggas, dvs prickmark med syftet att bevara landskapsbilden mot vattnet.

På fastigheten Solsidan 55:11 finns två sammanbyggda husvolymer 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 har prickmark i detaljplanen. Komplementbyggnad vid vattnet tillåts inte på fastigheten.

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.

Planförslaget sändes ut på samråd i december 2020. Under samrådet inkom bland annat yttranden från Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten i Nacka. Länsstyrelsen framförde i samrådet att planförslaget bör utvecklas avseende redovisning av dagvatten och påverkan på



recipient, samt redovisning av strandskydd. Planförslaget justerades utifrån remissinstansernas yttranden inför granskningen.

Planförslaget ställdes ut för granskning efter beslut av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 april 2021. Granskningstiden varade mellan den 28 april 2021 och 26 maj 2021, sammanlagt fyra veckor. Under granskningen framförde Länsstyrelsen att de inte har några ytterligare synpunkter på planförslaget. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun ansåg att planbeskrivningen kan justeras avseende information om fastighetsbildning. Planförslaget har justerats utifrån remissinstansens synpunkt. En anonym medborgare ställer sig emot att planarbetet genomförs. Medborgaren framför att grunden till att planen tas fram är att fastighetsägarna byggt felaktigt och att detta inte borde åtgärdas med en ny detaljplan. Inga övriga synpunkter har inkommit från berörda myndigheter, nämnder, fastighetsägare eller föreningar.

Planförslaget innebär marginell förändring i byggrätt och i övrigt samma markanvändning som tidigare. 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, samt människors hälsa.

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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 21 april 2021 beslut om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget innebär troligen att det idag obebodda huset på Solsidan 55:10 får nya boende. Detta kan ha en liten positiv effekt ur ett brottsförebyggande perspektiv då det ökar den upplevda tryggheten genom fler ögon på gatan.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 22 april 2020, § 83.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under december 2020 – januari 2021 och ställdes ut på granskning april - maj 2021.



## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 450 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägarna och belastar således inte kommunens ekonomi. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Katarina Wählin Alm  
Planarkitekt  
Planenheten



## Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

<b>Aktivitet</b>	<b>Kostnad</b>
Personalkostnader	<i>426 000 kr</i>
Grundkarta	<i>20 000 kr</i>
Fastighetsförteckning	<i>4000 kr</i>
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b><i>Cirka 450 000 kr</i></b>