

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

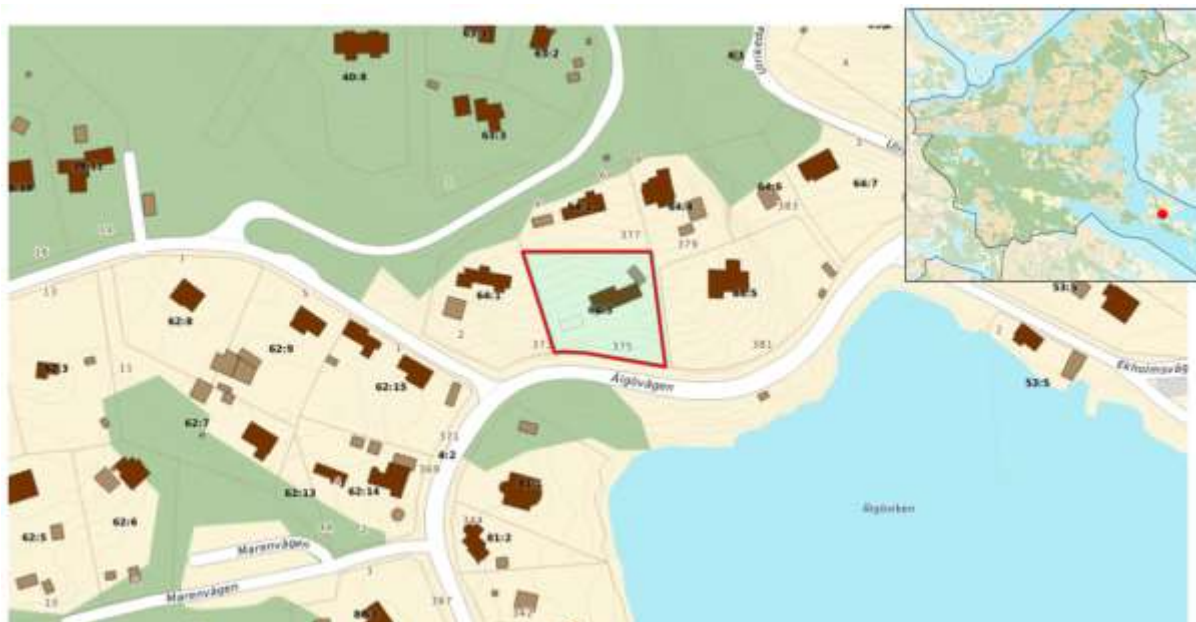
2022-03-25
TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2021/159

Planbesked för fastigheten Älgö 64:3, Älgövägen 375 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Älgö 64:3.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 31 oktober 2021 en begäran om planbesked för Älgö 64:3. Ansökan omfattar begäran om ett planarbete för att ta bort ett utfartsförbud mot Älgövägen så att åtgärder kan göras för att anlägga en infart och parkeringsplats för två bilar inom fastigheten. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess, eftersom fastigheten har en fungerande parkeringslösning inom gångavstånd, utanför fastigheten.

Ett syfte med detaljplanen för Älgö är att skärgårdslandskapet även i fortsättningen ska dominera landskapsbilden. För att åstadkomma detta har byggrätternas storlek, placering och utformning särskilt studerats i förhållande till bland annat terräng och befintlig vegetation. Fastigheten ligger inom ett område som utgör kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtas. Fastigheten har en brant terräng som lutar ned mot Älgövägen och i gällande detaljplan har fastighetsgränsen mot Älgövägen belagts med utfartsförbud. Fastighetens parkeringslösning ligger cirka 80 meter utanför fastigheten. För att anlägga en infart och parkeringsplatserna enligt sökandes förslag innebär det en relativt omfattande sprängning eller bergsskärning. En sådan utsprängning i bergsslutningen längs denna exponerade sträcka av Älgövägen skulle ge ett avvikande avtryck i landskapsbilden. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 20 fastigheter på Älgö med liknande förutsättningar, där parkering anordnats utanför den egna fastigheten, skulle kunna begära att detaljplanen ändras för att möjliggöra parkering inom fastigheten. Detta skulle leda till en förändring av områdets karaktär. Gällande detaljplan har också pågående genomförandetid till 2024-07-17.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten Älgö 64:3 är belägen på Älgö, Älgövägen 375, i Saltsjöbaden. Fastigheten ligger direkt an på den norra sidan av Älgövägen vid Älgöviken. Fastigheten är kraftigt kuperad med en höjdskillnad på cirka 10 meter från Älgövägens nivå till fastighetens norra gräns.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad som mäter cirka 120 kvadratmeter byggnadsarea samt en komplementbyggnad om cirka 20 kvadratmeter. Fastigheten har en yta på 1760 kvadratmeter.

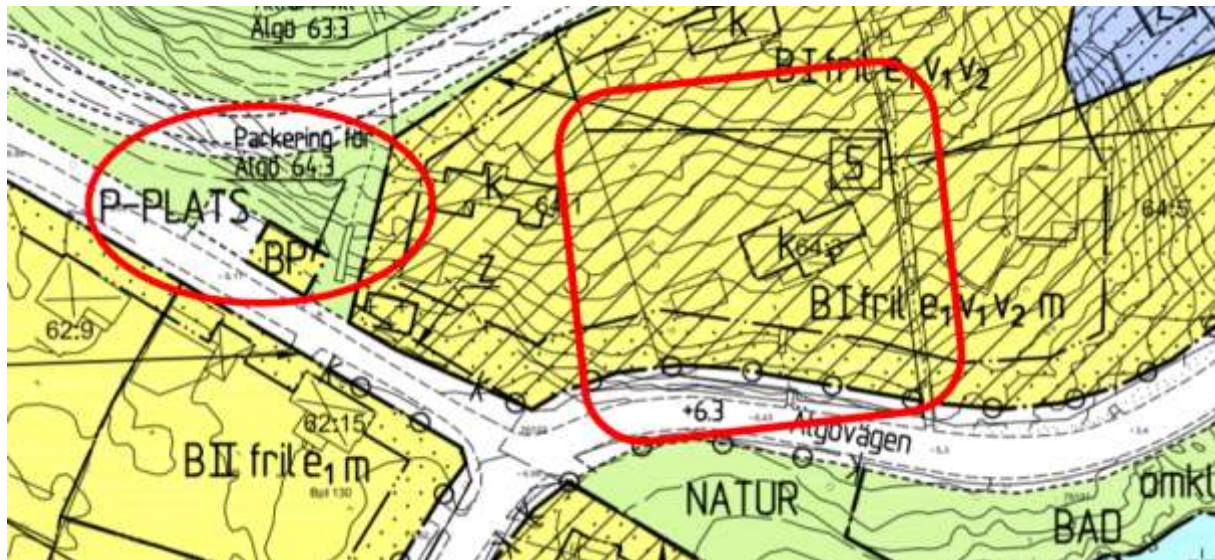
Den största delen av bebyggelsen på Älgö består av större sommarvillor från sekelskiftet och sportstugebebyggelse från 1900-talets första hälft. Älgö är ett tidigare fritidshusområde som succesivt omvandlats till permanent småhusbebyggelse med kommunalt VA och förbättrade vägar.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplanen för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse och ligger inom delområdet Älgö. För Älgö anger översiktsplanen att delar av området är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Av kulturmiljöprogrammet framgår att den berörda fastigheten ingår i detta område vid Älgöviken och tillsammans med annan bebyggelse på norra sidan av Älgövägen. För utveckling av mark och bebyggelse anges att Älgö är ett före detta fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse och kan bebyggas med ytterligare 150 småhus på befintliga fritidshustomter, enligt gällande detaljplan. Någon annan bebyggelse är inte aktuell.

För fastigheten gäller detaljplan 471 som vann laga kraft 2009-07-16 och har pågående genomförandetid till 2024-07-16. Detaljplanens syfte är bland annat att ge byggrätter för friliggande bostadshus men också att begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara områdets värdefulla kulturhistoriska karaktärsdrag.

För den berörda fastigheten är den tillåtna markanvändningen bostadsändamål. Bostad ska uppföras friliggande. För fastigheten gäller bestämmelse e_1 angående utnyttjandegrad (för huvudbyggnad och komplementbyggnad) och fastighetsindelning. För fastigheten gäller utformningsbestämmelse v_1 och v_2 som anger att vind inte får inredas men att slutningsvåning kan anordnas. Bestämmelse om markens anordnande anger att utfart inte får anordnas mot Älgövägen.

För fastigheten gäller en varsamhetsbestämmelse (k) för befintlig bebyggelse vilket anger en kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad). Fastigheten är markerat ingående i ett område som utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, se bild nedan. I planbeskrivningen beskrivs k-bestämmelsen ytterligare. Den grupp av ”sportstugor” från 1920-talet på bergslutningen utmed Älgövägens norra sida anges som speciellt värdefull. Denna grupp hus har en likartad utformning, det är långsträckta enplanshus och de husen har ett kulturhistoriskt värde i paritet med de byggnader som åsatts skyddsbestämmelsen q_2 .

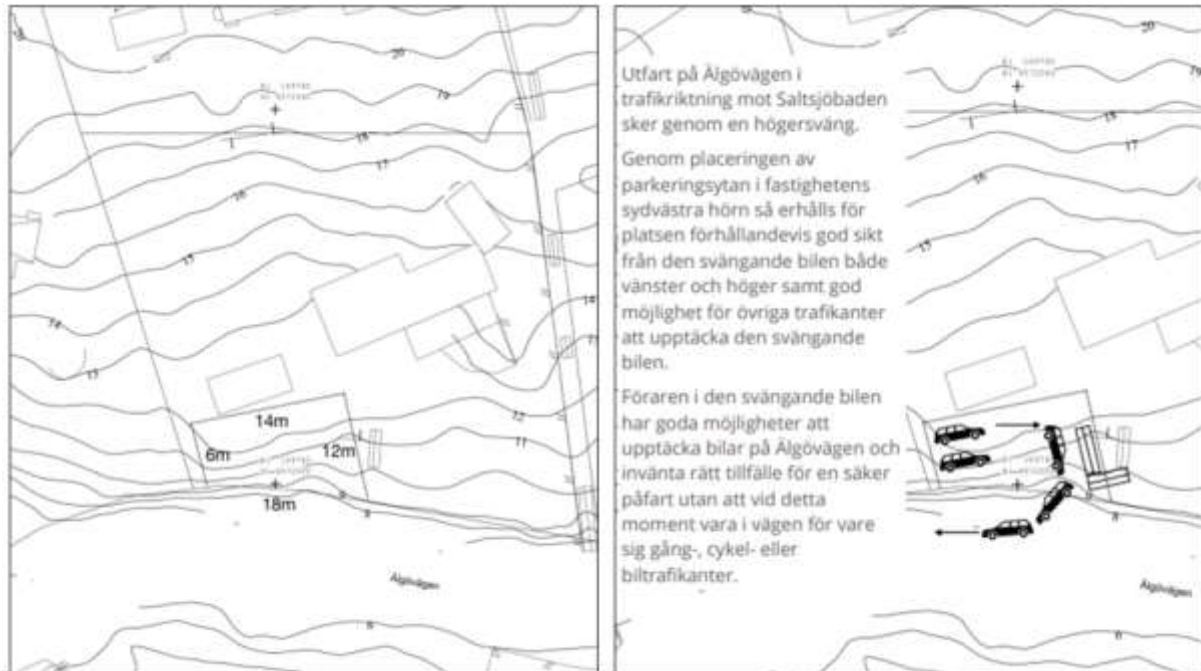


Gällande detaljplan där aktuell fastighet är markerad samt fastighetens anordnade p-plats.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 31 oktober 2021 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan om planbesked avser en begäran om att anordna en ny in- och utfart och uppställningsplats inom fastigheten för att skapa tillgänglighet till fastigheten. Den föreslagna uppställningsplatsen är en parkeringsplats för två bilar. Dagens lösning gör att det enligt sökande inte går att bo permanent på fastigheten. För äldre och funktionsnedsatta är det svårt att komma på besök. Nuvarande lösning leder till trafikfara, besvär och klagomål när bilar behöver stanna på Älgövägen eller på trottoaren vid lastning, sophämtning, leveranser, post/bud med mera. Det är också omöjligt att ordna med laddning av elbil eller få god tillgång till fastigheten vid uttryckning av akutfordon och liknande.

Till ansökan har ett förslag på parkeringsplats tagits fram som motsvarar ett område för parkering av två bilar.



Bilden till höger visar sökandes förslag på hur parkeringsplatsen kan utformas med mått, och bilden till vänster visar hur två bilar får plats och hur utfart kan genomföras.

I ansökan hänvisas till ett officialservitut från 1930 som ska ge rätt till tillgång av Älgövägen.

Sökande har varit i kontakt med trafikenheten. Om åtgärder skulle utföras vid fastigheten ska överkröningsbara kantstenar ordnas samt att hänsyn behöver tas till en belysningsstolpe.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget bedöms inte överensstämma med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 samt kulturmiljöprogram. Detaljplanen för området är mer ingående avseende värdena för kulturmiljö och landskapsbild och intentionerna är mer övergripande beskrivet i översiktsplanen och kulturmiljöprogrammet.

Skyddet för kulturmiljö och landskapsbild, även kallat helhetsmiljön i detaljplanen, bedöms som starkt. I detaljplanens syfte och huvuddrag står det att utbyggnadsmöjligheter ska begränsas för att bevara områdets kulturhistoriska värdefulla karaktärsdrag. Det gäller primärt hur ny bebyggelse ska gestaltas och placeras, men avser även påverkan på landskapsbild. Planenhetens tolkning av detaljplanen är att schaktning och sprängning bör minimeras på Älgö och för vissa områden är det även olämpligt. Vissa delar av Älgö omnämns som mer känsliga än andra vilket också befästs i plankartan med bestämmelser. Fastigheten Älgö 64:3 ingår i ett sådant område som är värdefullt för helhetsmiljön.

Av planbeskrivningen framgår att privat biluppställning på Älgö förutsätts ske på kvartersmark på de egna fastigheterna. För några fastigheter är topografin sådan, att det inte går att angöra med bil. I dessa fall har det förslagits en parkeringsplats i så nära anslutning till fastigheten som möjligt. Inom området finns ett 20-tal sådana fastigheter.

Ett syfte med detaljplanen är att skärgårdslandskapet även i fortsättningen ska dominera landskapsbilden. För att åstadkomma detta har byggrätternas storlek, placering och utformning särskilt studerats i förhållande till bland annat terräng och befintlig vegetation. Naturen på de enskilda tomterna anges ha stor betydelse för landskapsbilden.

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. Detaljplanen togs fram inom ramen för en förnyelseplanering med inriktning mot permanent småhusbebyggelse men där kulturmiljövärden, landskapsbild och helhetsmiljön också tillmätts stor betydelse. Den gällande detaljplanen reglerar en variation av olika förutsättningar för fastigheterna och befintlig bebyggelse på Älgö. Detaljplanen bedöms fortfarande vara aktuell och har pågående genomförandetid till 2024-07-16.

Lämplighetsbedömning

Fastigheten har en anordnad parkeringsplats väster om fastigheten på cirka 80 meters avstånd från fastighetsgräns. Mellan parkeringsplatsen och fastigheten finns en trottoar på norra sidan av Älgövägen. Därför bedöms det vara trafiksäkert att gåendes ta sig mellan fastigheten och parkeringsplatsen.

Fastigheten har en brant terräng som lutar ned mot Älgövägen. För att utföra parkeringsplatserna enligt sökandes förslag skulle det innebära en relativt omfattande sprängning eller bergsskärning. Om parkeringsplatsen skulle utföras enligt förslag skulle stödmur eller bergkant (i bakkant) mot den branta norra delen bli cirka 3-4 meter hög. De mått som angetts för parkeringsplatsen skulle ge en betydande påverkan på landskapsbilden. En sådan utsprängning i bergsslutningen längs denna exponerade sträcka av Älgövägen skulle ge ett avvikande avtryck i landskapsbilden.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 20 fastigheter på Älgö med liknande förutsättningar, där parkering anordnats utanför den egna fastigheten, skulle kunna begära att detaljplanen ändras för att möjliggöra parkering inom fastigheten. Detta skulle kunna medföra omfattande sprängningar och schaktningar, för att kunna anordna parkering inom dessa fastigheter. Detta skulle leda till en förändring av områdets karaktär.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Den idag anvisade parkeringen kan vara något mer brottsutsatt än om parkeringsplatser anordnades inom fastigheten.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Detaljplanen och de avvägningar som gjorts bedöms fortfarande aktuella. Detaljplanen har också pågående genomförandetid. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Sökandes förslag bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för barn, med tanke på trafiksäkerhet. Eftersom det finns trottoar till den anordnade parkeringsplatsen cirka 80 meter bort så är säkerheten för gående mellan parkeringsplats och fastigheten relativt god.

Bilagor

- Sökandes ansökan. 20211031
- Förslag utformning av p-platser

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten