

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-03-30

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2020/139

Standardförfarande

Information inför samråd

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 7:8 m.fl. Vikingavägen 17 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsen utformningsmässigt är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär.

Detaljplanen medger inte någon ny byggrätt utöver mindre komplementbyggnader om totalt 35 kvadratmeter för att inrymma miljöhus. De nya bostäderna och verksamheterna kommer att inrymmas i befintliga byggnader, och användningen blir flexibel mellan dessa två användningar. Om alla byggnader används för bostäder innebär det att cirka 20 nya bostäder kan tillkomma, samt att lokaler för verksamheter minskar med cirka 3 000 kvadratmeter (motsvarar cirka 30 arbetsplatser vid full beläggning). Bottenvåning i byggnad närmast vattnet (befintlig restaurang) regleras till att endast kunna användas för centrumändamål.

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under maj-juni 2022.

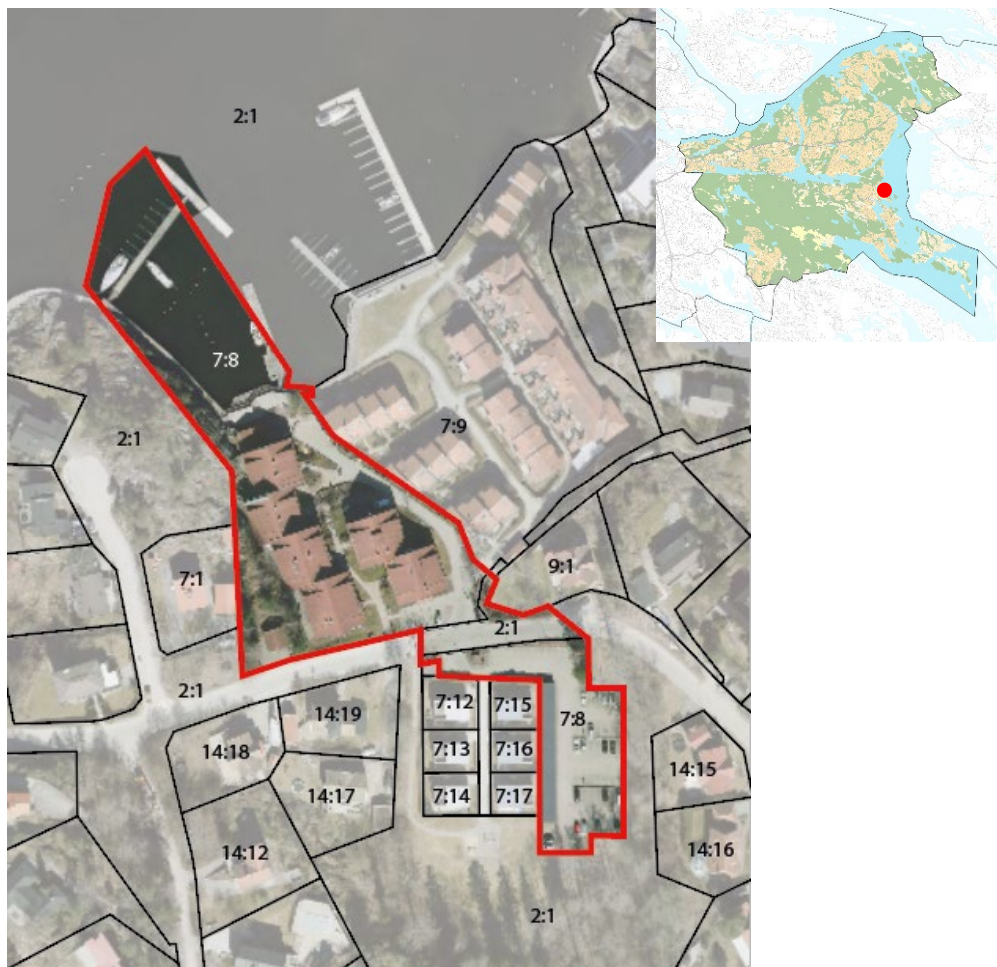
Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsen utformningsmässigt är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär.

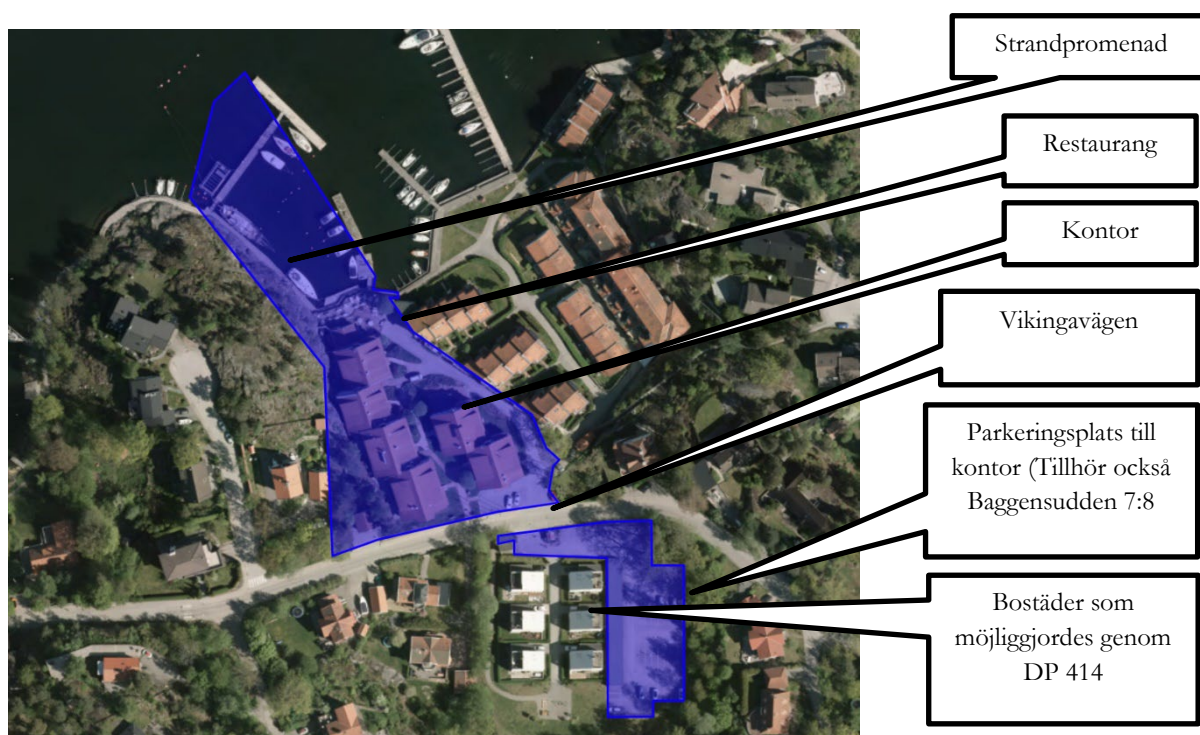
Bakgrund

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Saltsjöbaden, och omfattar fastigheten Baggensudden 7:8 och del av fastigheten Baggensudden 2:1. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och radhusbebyggelse samt flerbildshus i öster. I norr gränsar området till Moranviken i Baggensfjärden och i söder till grönområde. Planområdet omfattar cirka 8100 kvadratmeter landareal och cirka 2900 kvadratmeter vattenareal.



Röd linje planområdesgräns

Fastigheten Baggensudden 7:8 är i privat ägo och bebyggd sedan tidigare med två byggnadskroppar i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförda under sent 90-tal. Byggnaderna är uppdelade i flera mindre sammankopplade huskroppar på mark som sluttar ner mot vattnet. Området innehåller idag ett verksamhets- och kontorsområde, Neglinge Center. Ett antal mindre företag är hyresgäster. Verksamheten är framför allt kontor och lokalerna omfattar cirka 3 300 kvm uthyrbar yta. Inom detta ryms även en restaurang i norra delen av området med uteservering på kajen. Parkering för företagen finns delvis norr om Vikingavägen men framför allt söder om denna på en parkeringsplats som även den ingår i fastigheten Baggensudden 7:8. Fastigheten Baggensudden 2:1 är i kommunal ägo och den del som ingår i planområdet består av Vikingavägen. Fastigheterna omfattas av detaljplan DP 414. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



I kommunens gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka*, antagen 2018, är det aktuella området markerat som gles blandad bebyggelse (Bg16 Igelboda/Baggensudden). Enligt de områdesvisa riktlinjerna för utveckling av mark och bebyggelse anges berörd fastighet ingå i område med ”friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon betydande nybebyggelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.” Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Planenheten mottog i november 2018 en begäran om planbesked för Baggensudden 7:8. Föreslagen markanvändning var bostäder genom att omvandla delar av befintliga

verksamhetslokaler till bostadslägenheter. Enligt fastighetsägaren innebär det geografiska läget problem att få full beläggning av verksamhetslokalerna och att de har en vakansgrad om cirka 25-40%. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 30 januari 2019 § 4 (diarienummer MSN 2018/115). Nämnden uppdrog åt planenheten att särskilt bevaka att en ombyggnad av befintliga byggnader görs utan nämnvärd förvanskning av fastighetens nuvarande karaktär och gestaltning samt att planen bör medge att restaurangverksamheten närmast vattnet kan bibehållas. Den 9 december 2020 § 289 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan (diarienummer MSN 2020/139).

Planförslag

Detaljplanen har en flexibel markanvändning vilket innebär att fastighetsägaren kan välja om byggnaderna ska användas för bostäder eller kontorsändamål, dock regleras att bottenvåning i byggnad närmast vattnet (befintlig restaurang) endast kan användas för centrumändmål. Om alla byggnader används för bostäder innebär det att cirka 20 nya bostäder kan tillkomma, samt att byggnader för verksamheter minskar med cirka 3 000 kvadratmeter (motsvarar cirka 30 arbetsplatser vid full beläggning). Fördelningen kan bli annorlunda om fastighetsägaren väljer att behålla delar som kontorsyta.

Detaljplanen medger inte någon ny byggrätt utöver mindre komplementbyggnader om totalt 35 kvadratmeter för att inrymma miljöhus. De nya bostäderna och verksamheterna kommer att inrymmas i befintliga byggnader.

Gestaltningen av bebyggelsen regleras i detaljplanen genom:

- Olika byggnadshöjder för att förstärka landskapsbilden, anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelse och för att bebyggelsen ska utformningsmässigt tydligt delas upp i flera huskroppar. Detta är ingen förändring mot den gällande detaljplanens bestämmelser.
- Placering för att bebyggelsen ska utformningsmässigt tydligt delas upp i flera huskroppar förskjutna gentemot varandra.
- Generell bestämmelse om att byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och omgivande bebyggelse

All privat parkering ska ske på kvartermark, privatägd mark. Parkering för boende i de nya bostäderna och besökande till verksamheter inryms på befintlig markparkering och i carport på den södra sidan om Vikingavägen.

Befintlig strandpromenad, som finns anlagd på brygga längs vattnet, säkerställs i detaljplanen. Strandpromenaden är en del av en längre strandpromenad som går längs med de inre delarna av Moranviken. I detaljplanen har en bestämmelse införts om att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Inom planområdets vattenområde sker förtöjning av båtar vid två bryggor. Bryggorna används för båtförtöjning för den intilliggande bostadsbebyggelsen vid f.d. Neglingevarvet och för båtägare och gäster till restaurangen. Vattenområdet regleras med bestämmelse **W₁ – vattenområde med bryggor.**

Den tidigare varvsverksamheten har medfört att det finns markföroreningar inom området. Innan ändrad markanvändning behöver marken runt byggnaderna saneras, vilket regleras i detaljplanen genom bestämmelser. En sanering av marken och ett genomförande av föreslagna dagvattenåtgärder, vilket också regleras i planen, bidrar till en minskad belastning på kustvattenförekomsten Baggensfjärden.

Planarbetets bedrivs genom standardförfarande. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under maj-juni 2022.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget möjliggör en blandning av bostäder, kontor och centrumverksamhet 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 och röra sig i området under fler tider på dygnet, vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Den stora parkeringen i söder kan upplevas ödslig under delar av dygnet då den ligger något avskilt. På den västra sidan om parkeringsplatsen ligger bostäder som har fönster mot parkeringsplatsen vilket är positivt ur en trygg- och säkerhetssynpunkt.

Tidplan

Samråd	maj-juni 2022
Granskning	4:e kvartalet 2022
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2:a kvartalet 2023
Laga kraft tidigast*	2:a kvartalet 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren till Baggensudden 7:8 står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, saneringsåtgärder, bygglov samt genomförande. Planen belastar därmed inte Nacka kommuns ekonomi. Planförslaget innebär en förändrad markanvändning från kontor och industri till bostäder, kontor och centrum. Den nya markanvändningen som skapas genom detaljplanen

innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. Planförslaget medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

Konsekvenser för barn

Fler bostäder i området kommer troligtvis att generera fler barn och ungdomar i området, beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer att uppföras. Delar av den trafik som går till verksamhetsområdet kommer att försvinna vilket kan leda till en tryggare trafikmiljö. Trafiken kommer dock till viss del ersättas av trafik från de nya boende. Det saknas ett övergångsställe på Vikingavägen för barn som vill ta sig till den allmänna lekplatsen söder om Vikingavägen. En ny lekplats planeras dock i anslutning till nytillkomna bostäder, norr om Vikingavägen. Inom gångavstånd från planområdet finns både förskolor, skolor och större rekreationsområde. Planförslaget bekräftar befintlig strandpromenad, vilket kommer innebära en fortsatt tillgång till vattnet för bland annat barn och unga. Det finns inget räcke längs med bryggan vilket kan innebära en fallrisk.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Ylva Hedin
Planarkitekt
Planenheten

