

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

222-05-02

## TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2020/12

Standardförfarande

# Detaljplan för fastigheten Baggensudden 15:2, Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att rätta till planstridighet för fastigheten Baggensudden 15:2 samt möjliggöra avstyckning och uppförande av ytterligare en villa för bostadsändamål, samtidigt som landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden värnas. Planförslaget möjliggör att fastigheten kan styckas av genom bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Planförslaget bekräftar även byggrätt för befintlig byggnad samt medger byggrätt för en tillkommande villa efter delning av fastigheten. Varje huvudbyggnad medges inrymma högst två bostadslägenheter. Planbestämmelse om rivningsförbud och varsamhetbestämmelse införs för befintlig byggnad. Vidare utökas loyplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" inom planområdet. Planförslaget reglerar även skydd för värdefull vegetation samt att tillkommande bebyggelse ska anpassas till topografin och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Inkomna synpunkter under samrådet föranledde ett reviderat planförslag avseende möjlig placering av tillkommande bebyggelse och angöring med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. Område som omfattades av planbestämmelse om "prickmark" ändrades även inom planområdet. Under granskningen inkom synpunkter från ägarna till 2 angränsande fastigheter som berör placering av tillkommande bebyggelse, antalet tillåtna bostadslägenheter och trafiksäkerheten. En remissinstans har även synpunkter som berör möjlighet till avstyckning och uppförande av ny byggnad. Inkomna synpunkter under granskningen har inte föranlett några justeringar av planförslaget.

Kommunen beslutade den 18 mars 2022 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

Detaljplanens syfte är att rätta till planstridighet för fastigheten Baggensudden 15:2 samt möjliggöra avstyckning och uppförande av ytterligare en villa för bostadsändamål, samtidigt som landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden värnas. Fastigheten har en area på cirka 3730 kvadratmeter och är bebyggd med en villa uppförd under 1910-talet samt en mindre komplementbyggnad. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea på cirka 185 kvadratmeter och inrymmer två våningsplan samt källar- och vindsvåning. Gällande detaljplan (stadsplan 113) medger att totalt två huvudbyggnader får uppföras på tomt med större areal än 3000 kvadratmeter, och inom fastigheten finns en outnyttjad byggrätt för ytterligare en huvudbyggnad om cirka 160 kvadratmeter byggnadsarea.

Planförslaget innebär att fastigheten Baggensudden 15:2 kan delas i två fastigheter och en något utökad byggrätt mot vad gällande detaljplan medger. Planförslaget medger en minsta fastighetsstorlek på 1300 kvadratmeter för tillkommande fastighet, och 2200 kvadratmeter för fastighet som omfattar befintlig byggnad. Planförslaget bekräftar byggrätt för befintlig byggnad och medger byggrätt för ytterligare en villa samt komplementbyggnad inom tillkommande fastighet. Byggrätten för det nya bostadshuset regleras genom bestämmelse om största byggnadsarea på 150 kvadratmeter, samt en högstanock- och byggnadshöjd som möjliggör två våningsplan och eventuell vind. För komplementbyggnader medges en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvadratmeter per fastighet. Varje huvudbyggnad medges inrymma högst två bostadslägenheter.

Planförslaget reglerar möjlig placering av tillkommande bebyggelse och angöring med hänsyn till bebyggelsestrukturen i området, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. För att värna om den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden införs även planbestämmelse om rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. Vidare utökas lovplikten för så kallade ”Attefallsåtgärder” inom planområdet. I planförslaget regleras även att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till topografin och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. För att värna om områdets karaktär och värdefull vegetation regleras inom vissa delar av planområdet var huvudbyggnad inte får uppföras genom bestämmelse om ”prickmark” och ”korsmark”, samt förbud mot fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 centimeter eller större. Planbestämmelser införs även för att säkerställa omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

Detaljplanens genomförande innebär inte en större förändring av tillåten markanvändning i jämförelse med gällande detaljplan, och bedöms inte medföra några betydande olägenheter för angränsande fastigheter.

Synpunkter under samrådet berörde huvudsakligen bevarande och skydd för vegetation, kulturmiljöbeskrivningen, formulering av varsamhets- och utformningsbestämmelse, tillkommande byggnads placering och höjd, antalet tillåtna bostadslägenheter, samt brister gällande trafiksäkerheten. Efter samrådet reviderades planförslaget avseende möjlig placering av tillkommande bebyggelse och angöring med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. Ny byggnad och angöring inom tillkommande fastighet bedömdes som mest lämpad inom planområdets sydvästra del mot Pålnäsvägen. Planbestämmelse om ”prickmark” ändrades även från att tidigare omfatta sluttningsmarken i den sydvästra delen till att omfatta planområdets sydöstra del. Vidare ändrades planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek från 1500 kvadratmeter till 1300 för avstyckad fastighet, och 2200 kvadratmeter för fastighet som omfattar befintlig byggnad. Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet infördes även en utökad lovplikt för så kallade ”Attefallsåtgärder”.

Under granskningstiden inkom yttranden från 3 remissinstanser, varav en har synpunkter på planförslaget. Nacka Miljövårdsråd anser att en tillkommande byggnad har en negativ påverkan på landskapsbilden och de kulturhistoriska värdena hos den befintliga byggnaden. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Ägarna till 2 angränsande fastigheter har synpunkter som berör placering av tillkommande bebyggelse, antalet tillåtna bostadslägenheter och trafiksäkerheten. Ägarna till angränsande fastighet i väst anser att det reviderade planförslaget innebär en trafikrisk, och att föreslagen placering av tillkommande bebyggelse kommer att medföra betydande olägenheter i form av störningar och insyn. Fastighetsägarna anser inte heller att den nya byggnaden ska medges inrymma två bostadslägenheter med hänsyn till områdets karaktär och tomtstorleken. Ägarna till angränsande fastighet i norr framhåller att trafiksituationen i området behöver förbättras. Inkomna synpunkter under granskningen har inte föranlett några justeringar av planförslaget.

Kommunen beslutade den 18 mars 2022 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Detaljplanen möjliggör för fler boende som rör sig i området vilket kan öka upplevelsen av trygghet och verka brottsförebyggande.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 18 mars 2020, § 52.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under november 2020 – januari 2021 och ställdes ut på granskning under mars – april 2022.

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 540 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Plankostnader specificeras i bilagd tabell.

## Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några direkta negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men möjliggör bostäder med närhet till skola, förskola och idrottsplatser med olika former av lekmöjligheter. En avstyckning av fastigheten inom planområdet innebär en tätare struktur med tillkommande trafikrörelser inom området. Att tillkommande in- och utfart till avstyckad fastighet får en trafiksäker utformning behöver särskilt bevakas och säkerställas i efterföljande bygglovsprövning.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Magnus Bohman  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt över detaljplanearbetets kostnader

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

<b>Aktivitet</b>	<b>Kostnad</b>
Personalkostnader	510 000 kr
Grundkarta	23 000 kr
Fastighetsförteckning	6 000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>539 000 kr</b>