

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



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## 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. Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Baggensudden 15:2 belägen på Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden. Fastigheten har en area på cirka 3730 kvadratmeter och är bebyggd med en villa uppförd under 1910-talet samt en mindre komplementbyggnad. I norr, öst och väst angränsar fastigheten till villabebyggelse samt i söder till Saltsjöbadens båtklubb och Pålnäsviken på andra sidan Pålnäsvägen.

Planförslaget medger en minsta fastighetsstorlek på 1300 för tillkommande fastighet, och 2200 kvadratmeter för fastighet som omfattar befintlig byggnad. Planförslaget bekräftar byggrätt för befintlig byggnad och medger byggrätt för uppförande av ytterligare en villa samt komplementbyggnad inom tillkommande fastighet. Varje byggnad medges inrymma högst två bostadslägenheter. För att värna om den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden införs planbestämmelse om rivningsförbud och varsamhetbestämmelse. 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 byggnad inte får uppföras, samt förbud mot fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 centimeter eller större.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och bakgrund .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>4</b>
Läge, areal & markägförhållande .....	4
Statliga intressen.....	5
Kommunala intressen .....	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	7
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>8</b>
Övergripande struktur.....	8
Bebyggelse .....	8
Mark och vegetation.....	11
Kulturmiljö.....	13
Teknisk infrastruktur.....	14
Markens beskaffenhet .....	14
Dagvatten och skyfall.....	15
Strandskydd.....	15
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>16</b>
Organisatoriska frågor.....	16
Ansvarsfördelning.....	17
Avtal .....	17
Tekniska frågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Ekonomiska frågor .....	17
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>18</b>
Miljökonsekvenser .....	18
Sociala konsekvenser.....	19
Ekonomiska konsekvenser.....	19
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	19

## Planens syfte och bakgrund

### Syfte

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.

### Bakgrund

2018 inkom ägaren till fastigheten Baggensudden 15:2 med ansökan om bygglov för ändrad användning för befintlig byggnad från vårdändamål till bostadsändamål. Vid genomgång av fastighetens förenlighet med gällande detaljplans bestämmelser konstaterades att byggnaden avvek avseende byggnadshöjd och våningsantal. Utgångsläget blev således planstridigt trots att markanvändning för bostadsändamål överensstämmer med gällande detaljplan.

Planheten mottog den 7 december 2018 en begäran om planbesked för den aktuella fastigheten där fastighetsägaren önskar bekräfta fortsatt användning för bostadsändamål, utöka antalet tillåtna lägenheter inom fastigheten samt finna en balans mellan bevarande av befintlig byggnad och förnyelse med ny byggnad. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 maj 2019 att bevilja positivt planbesked med tillägget att beslutet inte omfattar en förändring till flerbostadsbebyggelse inom fastigheten, men att det med anledning av fastighetens storlek kan prövas om två bostadslägenheter kan inrymmas per huvudbyggnad.

## Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 18 mars 2020, § 52. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- PM Bedömning kulturhistoriska värden

## Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### Läge, areal & markägförhållande

Fastigheten Baggensudden 15:2 är belägen på Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden. Fastigheten omfattar cirka 3730 kvadratmeter och är i privat ägo. I norr, öst och väst angränsar fastigheten till villabebyggelse samt i söder till Saltsjöbadens båtklubb och Pålänsviken på andra sidan Pålänsvägen.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Orange linje visar fastighetsgränser och vit linje anger planområdets gräns.

### **Statliga intressen**

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

### **Vatten**

En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas *god status*. En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Baggensfjärden som uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Anledningen till att Baggensfjärden inte

uppnår god kemisk status beror på för höga värden av PBDE, bly, kadmium, kvicksilver och TBT i fisk eller i sediment. Gällande den måttliga ekologiska statusen så baseras klassningen av miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter och flödesförändringar. Vattenmyndigheten kräver att Baggessfjärden ska uppnå god ekologisk status till 2027.

Planförslaget är av begränsad omfattning och påverkan på vattenförekomsten Baggessfjärden bedöms bli marginell. Kommunen håller på att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Baggessfjärden. De åtgärdsförslag som ger störst effekt gäller avlastning från enskilda avlopp och rening av dagvatten. Fastigheten är kopplad till det kommunala vatten- och avloppsnätet och är därmed i enlighet med åtgärdsprogrammet.

### ***Luft***

Miljö kvalitetsnormer finns även för olika ämnen i luft. I regionen är främst miljö kvalitetsmålet av dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) och för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) per timme svårast att klara. Inom planområdet beräknas halten per dygn för PM10 till 18–20 ug/m<sup>3</sup> och årsmedelvärdet uppgår till 10–15 ug/m<sup>3</sup>. Halterna av NO<sub>2</sub> beräknas till 18–24 ug/m<sup>3</sup> per dygn, och 30–40 ug/m<sup>3</sup> som timmedelvärde.

Idag klaras samtliga miljö kvalitetsnormer samt miljö kvalitetsmål inom planområdet och planförslaget innebär inte att någon miljö kvalitetsnorm riskerar att överskridas.

## **Områdesskydd och förordnanden**

### ***Strandskydd***

Gällande plan upprättades innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft vilket innebär att fastigheten idag inte omfattas av strandskydd. Trots det återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet föreslås återigen upphävas för hela planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

## **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

## **Översiktlig planering**

Enligt Nacka kommuns översiktsplan från 2018 ingår planområdet inom område för ”gles blandad bebyggelse” som utgörs av friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Enligt de områdesvisa riktlinjerna för utveckling av mark och bebyggelse anges att områdets karaktär och skala bör behållas. Någon betydande nybebyggelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är förhållningssättet för Saltsjöbaden att ny bebyggelse ska anpassas till grundstrukturens terränganpassade gatunät, den vegetationsrika gatumiljön och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds-

eller naturtomter. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor bör undvikas. För nya byggnader bör ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk eftersträvas. För befintlig bebyggelse anges att byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras, och att ändringar ska utföras varsamt och anpassas till byggnadens karaktärsdrag. Vid planläggning bör skydd av kulturvärden eftersträvas i områden med äldre detaljplaner som saknar reglering av kulturvärden.

### **Gällande detaljplaner**

Fastigheten Baggensudden 15:2 omfattas av stadsplan 113 (S 113) som vann laga kraft den 3 oktober 1936. Stadsplanen innebär en ändring av de planbestämmelser som medgavs i stadsplan 88 (S 88) som vann laga kraft i februari 1912. Båda stadsplanernas genomförandetid har gått ut. Syftet med stadsplan 113 var att möjliggöra för permanentboende och att ge fastigheter, större än 3000 kvadratmeter, möjligheten att innehålla två huvudbyggnader med vardera en lägenhet. Stadsplanen reglerar vidare att den sammanlagda arean för byggnader inte får överskrida en tiondel av fastighetens totala areal, samt att varje huvudbyggnad maximalt får ha högst två våningsplan och en högsta höjd om 8 meter.

Fastigheten Baggensudden 15:2 omfattas även av en tomtindelingsplan som fastställdes den 8 mars 1952 och som är registrerade som tomtindelingsplan kv Bergsliden, akt 0182K-6/1952. Tomtindelingsplanen kommer att upphävas för fastigheten Baggensudden 15:2 men fortsätter att gälla för resterande fastigheter utanför aktuellt planområde.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanerna S 113 och S 88 och upphäva tomtindelingsplan kv Bergsliden.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär en liten förändring jämfört med nuvarande markanvändning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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, 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 undersöks 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. Planchef fattade beslut på delegation den 18 mars 2022 om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

### Övergripande struktur

Området Baggensudden tillhör de delar av Saltsjöbaden som började bebyggas kring sekelskiftet 1900. Området är kuperat och har en karaktäristisk planstruktur som präglas av terränganpassning, där den äldre villabebyggelsen är tongivande med sin fria placering i höglägen på naturtomter. Karaktäristiskt för den tidiga villabebyggelsen är stora tomter med påkostade villor i tidstypisk arkitektur. Bebyggelsemiljön har succesivt kompletterats med villor i varierande storlekar från olika perioder.

Inom planområdet finns stora höjdskillnader på upp till cirka 18 meter. Området är som högst i norr och sluttar ner mot Pålänsvägen i söder och Vikingavägen i öst. Gatunätet är anpassat till terrängen och äldre träd och vegetation inom kvartersmarken bidrar till områdets karaktär och gröna gatumiljö.

### Bebyggelse

Fastigheten inom planområdet är bebyggt med en fristående villa samt en mindre komplementbyggnad inom fastighetens högsta del i norr med fri utsikt över Pålänsviken. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea på cirka 185 kvadratmeter och inrymmer två våningsplan samt källar- och vindsvåning. Enligt gällande stadsplan (S 113) finns en outnyttjad byggrätt för ytterligare en huvudbyggnad om cirka 160 kvadratmeter byggnadsarea.



*Bilden visar den befintliga byggnaden sett från Pålänsvägen.*



Planförslaget medger att fastigheten fortsatt kan användas för bostadsändamål vilket regleras genom bestämmelsen **B** i plankartan.

**B** *Bostäder*

Planförslaget möjliggör att fastigheten kan delas i två fastigheter vilket regleras genom bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. För avstyckad fastighet regleras en minsta fastighetsstorlek på 1300 kvadratmeter. För att säkerställa att befintlig byggnad fortsatt kan ha en tillräckligt stor tomt regleras en minsta fastighetsstorlek på 2200 kvadratmeter för fastighet som omfattar befintlig byggnad. Med hänsyn till områdets karaktär och bebyggelsemiljö får högst en friliggande huvudbyggnad uppföras på respektive fastighet. Huvudbyggnaden får inredas med högst två bostadslägenheter, det vill säga som ett en- eller tvåbostadshus, vilket möjliggör för exempelvis generationsboende.

*Minsta fastighetsstorlek för fastighet inom vilken egenskapsbestämmelse  $e_1$  gäller är 2200 kvadratmeter.*

*Minsta fastighetsstorlek för fastighet inom vilken egenskapsbestämmelse  $e_2$  gäller är 1300 kvadratmeter.*

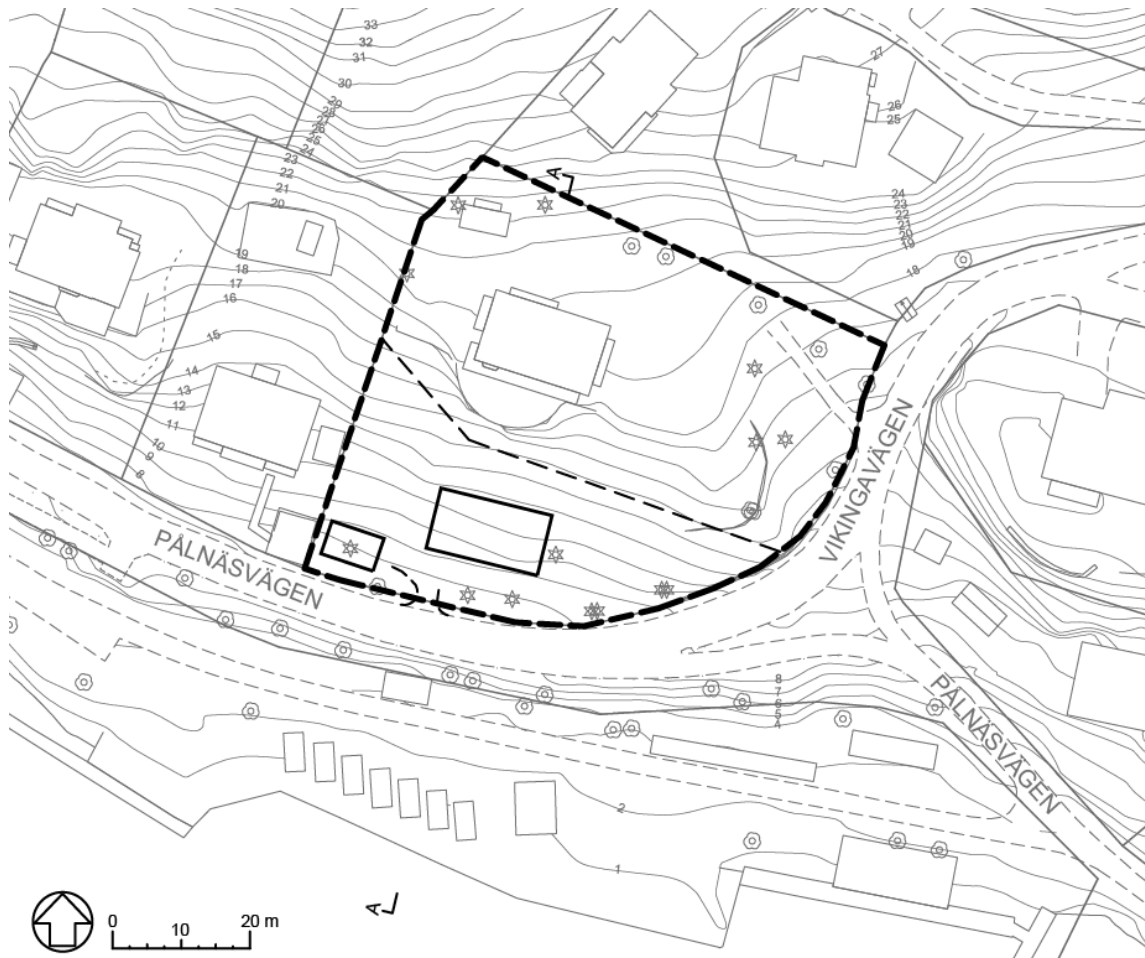
*Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet och högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad*

*Endast friliggande bostadshus*

Byggrätten för befintlig och ny huvudbyggnad regleras i planförslaget genom bestämmelserna  $e_1$  och  $e_2$  som anger största tillåtna byggnadsarea (den yta som byggnaden upptar på marken). Då befintlig byggnad även har en tillbyggd altan i söder, med en höjd som överskrider 1,8 meter och som är möjlig att underbygga, medges en största byggnadsarea på 230 kvadratmeter. För ny huvudbyggnad på den tillkommande fastigheten medges en största byggnadsarea på 150 kvadratmeter. Byggrätten medges inom planområdets lägre del i söder mot Pålänsvägen för att minska påverkan på landskapsbilden och värna om områdets karaktär.

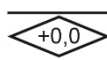
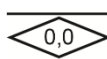
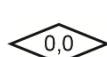
$e_1$  *Största byggnadsarea är 230 kvadratmeter för huvudbyggnad*

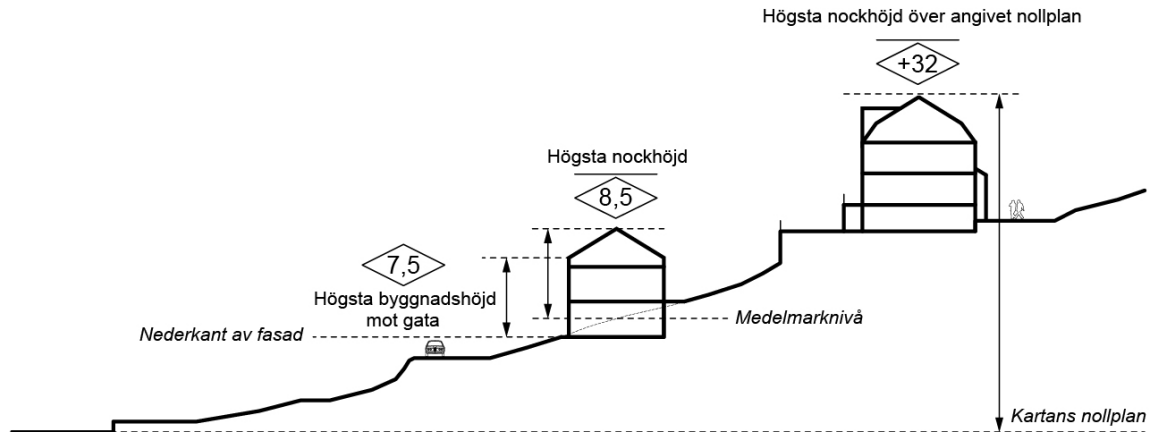
$e_2$  *Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter för huvudbyggnad*



*Illustrationsplan (ej skalenlig) som visar på möjlig delning av fastigheten och tillkommande bebyggelse med ny in- och utfart enligt planförslagets bestämmelser.*

Byggrätten regleras även genom bestämmelser om högsta nockhöjd och byggnadshöjd. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Med byggnadshöjd menas skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Befintlig byggnads nockhöjd över angivet nollplan bekräftas. För att ny byggnad på den tillkommande fastigheten ska anpassas till den kuperade tomtmarken reglerar planförslaget en högsta nockhöjd på 8,5 meter mätt från medelmarknivån, vilket möjliggör en tvåplansvilla med eventuell källare och vind. Byggnadens höjd mot angränsande gata i söder regleras även genom bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 7,5 meter. Byggnadshöjden ska mätas från marknivåns medelvärde vid den beräkningsgrundande fasaden mot Pålnäsvägen. Regleringen av bebyggelsens höjder framgår även i principsektion på sida 11.

-  Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
-  Högsta nockhöjd i meter
-  Högsta byggnadshöjd i meter mot gata i söder



*Principsektion som visar på terrängförutsättningarna, möjlig placering av ny huvudbyggnad och reglering av bebyggelsens höjder. Se markering AA i illustrationsplan på sida 10.*

Utöver byggrätten för huvudbyggnader medges att komplementbyggnader får uppta sammanlagt högst 40 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, mätt från medelmarknivån.

*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter per fastighet*

*Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter*

I syfte att bevara områdets karaktär samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark regleras tillkommande bostadshus och komplementbyggnaders placering. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. För att säkerställa en god trafiksäkerhet regleras med bestämmelse **p** att garage/carport med direktutfart mot gata ska placeras på ett avstånd på minst 6 meter från gata, se möjlig placering i illustrationsplan på sida 10.

**p** *Garage/carport med direktutfart mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns som angränsar mot gata*

### Mark och vegetation

Planområdet ingår i ett ekologiskt spridningssamband för arter knutna till barrskogsmiljöer, där spridningssambandet är beroende av vegetation inom kvartersmark. Sluttningsmarken inom planområdet utgör idag naturtomt med flertalet äldre träd som bidrar till områdets karaktär, den biologiska mångfalden och det gröna gaturummet. De största naturvärdena utgörs av äldre tallar och ekar, i huvudsak inom planområdets sydöstra del. Befintlig mur av gråsten mot Pålänsvägen/Vikingavägen (som delvis ligger inom allmän platsmark) bidrar även områdets karaktär.

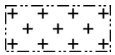


Bilderna visar tomtmarkens vegetation med äldre träd samt stenmur sett från Vikingavägen.

För att bevara det gröna gaturummet och den värdeskapande miljön reglerar planförslaget även möjlig placering av bebyggelse genom bestämmelse om ”**prickmark**”, som innebär att byggnad inte får uppföras, samt bestämmelse om ”**korsmark**”, som innebär att endast komplementbyggnad får uppföras. Bestämmelserna omfattar bara förbud mot att uppföra byggnader, bygglovspliktiga plank och stödmurar etcetera får uppföras inom området.



*Marken får inte förses med byggnad (prickmark)*



*Endast komplementbyggnad får placeras (korsmark)*

Värdefull vegetation inom planområdet som för närmiljön, områdets karaktär och det ekologiska spridnings sambandet bedöms som betydelsefulla, omfattas av planbestämmelsen **n<sub>1</sub>** som innebär att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,30 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark inte får fällas. Ädellövträd är, enligt Skogsstyrelsens definition, alm, ask, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Bestämmelsen är kombinerad med administrativ bestämmelse om utökad lovplikt. Efter lovprövning kan riskträd, vilket är träd som utgör en risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom, få fällas.

**n<sub>1</sub>** *Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör en risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

*Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark, inom områden markerade med n<sub>1</sub>*

Med hänsyn till landskapsbilden och terrängförutsättningarna inom planområdet regleras i planförslaget att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllningsarbete.

### Kulturmiljö

Befintlig byggnad är en tidstypisk 1910-talsvilla med stilinfluenser från jugend och klassicism. Även om byggnaden har genomgått flera förändringar bedöms den ha kulturhistoriska värden då dess grunddrag och karaktär från tidigt 1900-tal tydligt kan avläsas. Byggnadens fria monumentala placering i högläge på naturtomten påvisar även platsen historia och den tidstypiska tomtbilden för Saltsjöbaden. Upplevelsen förstärks av den stenmurade terrassen mot söder. Genom sin placering är villan väl synlig i sin närmiljö och från Pålänsviken vilket även ger den miljöskapande värden. Byggnaden kan även tillskrivas ett samhällshistoriskt värde genom den långa användningen som barnhem och vårdboende.

Befintlig byggnad bedöms som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synvinkel och omfattas därmed av förvanskningförbudet enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Planförslaget reglerar genom planbestämmelse **r** att befintlig byggnad inte får rivas.

Varsamhetsbestämmelse **k** införs för att säkerställa att ändringar genomförs varsamt, så att byggnadens historiska karaktär och arkitektoniska uttryck bibehålls.

**r** *Byggnaden får inte rivas*

**k** *Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändring och underhållsåtgärder ska byggnadens karaktärsdrag beaktas:*

- *Karaktär: 1910-talsvilla med drag av jugend och klassicism.*
- *Byggnadsvolym: Rektangulär och högrest huvudvolym i två våningar med vind och källarvåning. Mindre tilläggsvolym på norrsidan.*
- *Tak: Brutet tak belagt med rött tvåkupigt lertegel.*
- *Fasadmaterial: Slätputs i ljus kulör.*
- *Fönster: Asymmetrisk fönstersättning med korspostfönster i varierande bredder. Vitmålade träfönster utformade med jugendmaner med småspröjsade bågar i de övre lufterna.*
- *Grund: Sockel utformad i natursten.*
- *Byggnadsdetaljer: Skorsten, mindre takkupor, portik vid entré på gavel mot öster.*
- *Terrass: Halvmåneformad murad terrass mot söder.*

För ny byggnad på den tillkommande fastigheten regleras genom utformningsbestämmelse **f** att byggnaden i sin skala, volym och placering ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom planområdet. För ny byggnad ska ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk eftersträvas.

- f** *Byggnad ska i skala, volym och placering underordna sig befintlig kulturbistorisk värdefull byggnad inom planområdet*

Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet införs en utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade ”Attefallsåtgärder”. Följande åtgärder prövas därmed mot bestämmelserna i detaljplanen:

- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 kvadratmeter, så kallat ”Attefallshus”
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter bruttoarea
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

*Bygglov krävs även för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §§ ("Attefallshus", 15 m<sup>2</sup> tillbyggnad, två takkupor, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus)*

## **Teknisk infrastruktur**

### **Gator och trafik**

In- och utfart till fastigheten Baggensudden 15:2 sker idag från Vikingavägen inom planområdets nordöstra del. Vid delning av fastigheten Baggensudden 15:2 föreslås angöring för ny byggnad på den tillkommande fastigheten ske via en ny in- och utfart Pålnäsvägen i planområdets sydvästra del, se möjlig lösning i illustrationsplan på sida 10. Detaljplanens bestämmelser möjliggör en trafiksäker lösning där fordon kan backa inom fastigheten och därmed undvika backrörelser ut mot gatan. Att ny in- och utfart placeras och utformas trafiksäkert med goda siktförhållanden bevakas och säkerställs under efterföljande bygglovsprövning.

Parkering ska ske på kvartersmark. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande trafikökning.

### ***Kollektivtrafik***

Närmaste kollektivtrafik ligger cirka 800 meter bort och utgörs av busslinjer och Saltsjöbanan från hållplatsen Neglinge station, med avgångar mot Saltsjöbaden, Slussen och Stockholm central.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten.

### **Markens beskaffenhet**

Marken inom planområdet är relativt kuperad och består helt utav urberg.

Planområdet ligger inom högriskområde för radon enligt kommunens underlag. I sådana områden ska bebyggelse anläggas med radonsäker grundläggning. Förutsättningarna behöver utredas i bygglovsskedet.

### **Dagvatten och skyfall**

Fastigheten är delvis hårdgjord i norr med asfalterad parkeringsplats och bebyggelse. Slutningsmarken i den södra och östra delen av planområdet är vegetationsbeklädd. Dagvatten från planområdet avrinner idag naturligt söderut till vattenförekomsten Baggensfjärden. Planområdet bedöms inte vara känsligt för översvämningar på grund av höjda havsnivåer eller skyfall vid ett 100-årsregn.

Vid byggnation ska Nacka kommuns dagvattenpolicy följas. Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse som medför ökad andel hårdgjorda ytor inom planområdet. För att öka möjligheten till infiltration och fördröjning av dagvatten införs bestämmelse om högsta andel hårdgjord yta inom kvartersmark. Med hårdgjord yta avses byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Vid beräkning av andel hårdgjord yta ska hänsyn inte tas till fastighetens naturgivna markförutsättningar, till exempel berg. Bestämmelsen är kombinerad med utökad lovplikt för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Planförslaget reglerar även att kvartersmark ska utformas med dagvattenfördröjande infiltrationsyta.

*Vid nybyggnation får maximalt 30 % av fastighetsarean hårdgöras*

*Kvartersmark ska utformas med infiltrationsyta som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor*

*Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet*

### **Strandskydd**

Vid antagande av ny detaljplan får kommunen enligt plan- och bygglagen upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för upphävande och intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Om strandskyddet varit upphävt i tidigare detaljplan och denna upphör eller ersätts så återinträder strandskyddet automatiskt, vilket innebär att hela planområdet kommer omfattas av strandskydd.

Fastigheten Baggensudden 15:2 är bebyggd sedan tidigare och hela fastigheten omfattas av bestämmelse för bostadsbebyggelse i gällande stadsplan. Fastigheten har nyttjats som bostadsbebyggelse sedan huvudbyggnadens uppförande runt 1900. Fastigheten har idag en tydligt markerad tomtgräns gentemot närliggande fastigheter och avgränsas söder ut av Pålänsvägen och hamnområde. Fastigheten är bebyggd med privat bebyggelse och byggnadsverk som motiverar att området är ianspråktaget inom hemfridszonen.

Strandskyddet anses kunna upphävas inom hela planområdet. Som särskilt skäl åberopas 7 kap 18c § punkt 1 i miljöbalken (1998:808) att området ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Enligt 7 kap 18f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Fri passage finns mellan planområdet och vattenområdet. Vidare är strandskyddet upphävt på alla omkringliggande fastigheter och verksamhetsområden.

Strandskyddet föreslås därför att vara fortsatt upphävt inom planområdet vilket regleras genom administrativ bestämmelse i plankartan.

*Strandskyddet är upphävt*

## **Så genomförs planen**

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### **Organisatoriska frågor**

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

#### **Tidplan**

##### ***Planarbete***

Samråd	november 2020
Granskning	mars 2022
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	maj 2022
Laga kraft tidigast*	juni 2022

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

##### ***Genomförande***

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov och fastighetsbildning, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

##### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse på plankartan.



### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

### **Avtal**

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

### **Tekniska frågor**

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Vatten och spillvatten**

I östra delen av fastigheten finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Vid ny fastighetsbildning behöver en till förbindelsepunkt anläggas. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om att upprätta en ny förbindelsepunkt hos Nacka vatten och avfall AB.

### **Dagvatten**

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvattenfördröjande infiltrationsyta uppförs enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Frågan om avstyckning och var de nya fastighetsgränserna ska förläggas prövas sedan i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och kostnad för fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder.

### **Servitut**

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Vid avstyckning av fastigheten behöver en ny förbindelsepunkt för vatten och spillvatten byggas ut vilket kan innebära att ett servitut behöver upprättas.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

#### ***Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark***

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

#### ***Kostnad för dagvattenhantering***

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

#### ***Förrättningskostnader***

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

#### ***Planavgift***

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### ***Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser***

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

#### ***Anslutningsavgifter***

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

### **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv, och dels för enskilda berörda fastigheter.

#### **Miljökonsekvenser**

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning och vad gällande detaljplan (S 113) medger. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämras inte möjligheterna att uppnå MKN. Påverkan på Baggessjärden bedöms som försumbar i jämförelse med befintlig byggrätt.

Planförslaget bedöms ha en viss påverkan på landskapsbilden och områdets kulturhistoriska värden genom att ny bebyggelse tillkommer inom den för området karaktäristiska stora naturtomten. I samband med nybyggnation kan även vissa träd behöva fällas. Genom planförslagets reglering av möjlig placeringen och utformning av ny bebyggelse bedöms de samlade negativa effekterna för kulturmiljön och landskapsbilden minimeras. Planförslaget inför även skydd för värdefull vegetation vilket är positivt ur ett ekologiskt perspektiv, samt säkerställer ett långsiktigt bevarande och skydd av kulturhistorisk värdefull bebyggelse i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några 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. Boende inom planområdet har även gångavstånd till kollektivtrafik vilket är positivt ur ett hållbarhets- och tillgänglighetsperspektiv.

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.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetsägaren står för alla kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom och utanför planområdet.

Planförslaget innebär att fastigheten Baggensudden 15:2 kan delas i två fastigheter och en något utökad byggrätt i jämförelse med gällande detaljplan (S 113). En värdeökning kan därmed förväntas uppkomma för fastighetsägaren.

Bestämmelse om rivningsförbud (r) för befintlig byggnad kan utlösa rätt till ersättning. I 14 kap. plan- och bygglagen finns bestämmelser om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Talan måste väckas vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt inom två år från det datum planen vann laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada ett rivningsförbud medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

En delning av fastigheten och uppförande av ny bebyggelse med tillhörande uteplatser och angöring innebär en tätare struktur och en visuell och upplevelsemässig påverkan för

angränsande bostadsfastigheter. Slutlig placering av tillkommande huvudbyggnad samt komplementbyggnad inom avstyckad fastighet prövas i efterföljande bygglovsskede utifrån detaljplanens bestämmelser. Beroende på var ny bebyggelse placeras på tomten kan detaljplanens genomförande innebära en viss skuggpåverkan på den angränsande fastigheten Baggensudden 15:16 från morgontid fram till lunch under de månader då solen står som lägst. Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan även innebära en viss påverkan på fastigheten Baggensudden 15:16 i form av viss insyn och minskad utsikt österut i jämförelse med nuläget. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte innebära betydande olägenheter för angränsande fastigheter.

Detaljplanens genomförande innebär inte en större förändring av tillåten markanvändning i jämförelse med gällande detaljplan, som medger att totalt två huvudbyggnader får uppföras inom planområdet. I avvägningen mellan angränsande fastighetsägares intresse av att undvika en förändring i närmiljön som kan innebära upplevda olägenheter, och intresset av att kunna uppföra ytterligare ett bostadshus med hänsyn tagen till områdets bebyggelsestruktur, trafiksäkerheten samt platsens natur- och kulturvärden, bedömer planenheten det senare väga tyngre.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef

Magnus Bohman  
Planarkitekt