

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-05-02

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr MSN 2020/12

Standardförfarande

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

Planförslaget bekräftar byggrätt för befintlig byggnad samt medger att fastigheten kan delas och att ytterligare en villa kan tillskapas inom tillkommande fastighet. Varje huvudbyggnad medges inrymma högst två bostadslägenheter. Planbestämmelse om rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse införs för befintlig byggnad. Vidare utökas lovplikten för så kallade ”Attefallsåtgärder” inom planområdet. Planförslaget reglerar även skydd för värdefull vegetation samt att tillkommande bebyggelse anpassas till topografin och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Under granskningstiden inkom yttranden från 3 remissinstanser, varav en har synpunkter på planförslaget. Nacka Miljövaldsråd 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 föreslagna 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 förutom mindre förtydliganden i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

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 Pålänsviken på andra sidan Pålänsvägen.

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 ytterligare en villa efter avstyckning. Varje huvudbyggnad medges inrymma högst två bostadslägenheter. För att värna om den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden införs 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 byggnad inte får uppföras, samt förbud mot fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 centimeter eller större.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 18 mars 2022. Granskningstiden varade mellan den 22 mars 2022 och 12 april 2022, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall, Granitvägen 15, Nacka. Samtliga planhandlingar skickades även till berörda fastighetsägare och remissinstanser.

Planförslaget var utsänt på samråd under november 2020 till januari 2021. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 21 mars 2022. Under samrådet hade Natur- och trafiknämnden synpunkter som berörde bevarande och skydd för vegetation, dagvattenhanteringen samt trafiksäkerheten. Kultur- och utbildningsnämnden hade synpunkter som berörde kulturmiljöbeskrivningen och formulering av varsamhets- och utformningsbestämmelse. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter från närboende berörde tillkommande byggnads placering och höjd, antalet tillåtna bostadslägenheter och trafiksäkerheten.

Efter samrådet sågs lämplig placering av tillkommande bebyggelse och angöring över med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden, vilket föranledde en revidering av planförslaget. Möjlig placering av tillkommande bebyggelse samt ny in- och utfart ändrades från tidigare inriktning inom planområdets nordöstra del till att i stället möjliggöras inom planområdets sydvästra del. Planbestämmelse om ”prickmark” ändrades även från att 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”.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 fastigheter utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att Länsstyrelsen inte har några synpunkter på planförslaget.

2. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att Södertörns brandförsvärsförbund inte har några synpunkter på planförslaget.

3. **Nacka Miljövärdsråd** ställer sig positiv till att befintlig byggnad görs planenlig och att skydd för kulturhistoriska värden införs, men anser att en tillkommande byggnad till mycket stor del kommer att förstöra de estetiska och kulturhistoriska värdena hos den befintliga byggnaden. Bebyggelsemiljön och landskapsbilden i närområdet anses även störas och förstöras av en tillkommande byggnad. Vidare framhålls att kommunens översiktsplan från 2018 anger att områdets karaktär och skala bör behållas.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna. Planförslaget innebär inte en större förändring av markanvändningen i jämförelse med gällande detaljplan (S 113), som medger att totalt två huvudbyggnader får uppföras på tomt med större areal än 3000 kvadratmeter. Genom planförslagets reglering av möjlig placeringen och utformning av ny bebyggelse bedöms de samlade negativa effekterna för kulturmiljön och landskapsbilden minimeras. Antikvarisk sakkunnig har varit delaktig i de bedömningar som gjorts i planarbetet.

I Nacka kommuns översiktsplan anges att områdets karaktär och skala bör behållas, men att vissa kompletteringar kan vara aktuella. Planenheten bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

4. **Ägarna till fastigheten Baggensudden 15:16** ställer sig positiva till att nuvarande byggnad bevaras samt att den återgår till bostadsändamål, men anser inte att granskningsförslaget har utformats med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse på den berörda fastigheten, naturmiljön och den riskfyllda trafiksituationen på platsen. Fastighetsägarna anser att det reviderade planförslaget innebär en avsevärd försämring mot samrådsförslaget, och anser att planförslaget bör återgå till samrådsförslagets inriktning gällande möjlig placering av tillkommande bebyggelse och angöring inom planområdets nordöstra del.

Fastighetsägarna anser att ny föreslagen placering enligt granskningsförslaget kommer att innebära omfattande förändringar genom negativ påverkan av natur, stor olägenhet i form av buller och insyn, samt en betydande trafikrisk. Fastighetsägarna anser att äldre träd bör bevaras i all den mån som går med hänsyn till den biologiska mångfalden och områdets karaktär. Om ny byggnad placeras enligt granskningsförslaget framhåller fastighetsägarna en oro över omfattande sprängningsarbeten som kan vara negativt ur miljösynpunkt och orsaka skador på kringliggande byggnaders konstruktioner. Föreslagen placering av ny byggnad och tillhörande komplementbyggnad anses även medföra betydande olägenheter i form av stök, buller, störande ljus och direkt insyn till bostadsytor och terrasser. Vidare menar fastighetsägarna att vyerna och utsikten österut från den berörda fastigheten Baggensudden 15:16 kraftigt kommer att försämrast. Fastighetsägarna anser att placering av ny byggnad med

justerad storlek, jämte befintlig byggnad enligt samrådsförslaget, innebär minimal påverkan för kringliggande fastigheter. Vidare anser fastighetsägarna inte att den nya byggnaden bör medges inrymma två bostadslägenheter med hänsyn till tomtstorleken och områdets karaktär, utan endast medges för mycket stora byggnader likt befintlig byggnad.

Vidare anser fastighetsägarna att det reviderade planförslaget innebär en trafikfara med föreslagen lokalisering av ny in- och utfart från Pålänsvägen. Fastighetsägarna framhåller att det redan idag är dålig sikt från den egna carporten på fastigheten, vilket kommer försämrats efter planförslagets genomförande. Fastighetsägarna menar att den föreslagna in- och utfarten kommer att placeras i direkt anslutning till en brant kurva som redan har begränsad sikt, och framhåller en oro över trafiksäkerheten, inte minst för barn, då den smala vägen saknar trottoar och att bilar i området håller en högre hastighet än tillåtet. Med anledning av detta anser fastighetsägarna att angöring samt in- och utfarter bör samförläggas vid befintlig infart från Vikingavägen för att minimera olycksrisken.

Fastighetsägarna anser att aktuellt planförslag påverkar det enskilda intresset mycket negativt medan det inte fyller något avsevärt allmänintresse utan snarare tvärtom genom avsevärd trafikrisk och försämrad natur. Fastighetsägarna ställer sig frågande till att en sådan drastisk förändring av planförslaget har skett mellan samrådet och granskningen utan att närmast berörda haft möjlighet att yttra sig.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar fastighetsägarnas inkomna synpunkter om att det nuvarande planförslaget anses innebära en försämring mot samrådsförslaget. Efter samråd kan ändringar göras i ett planförslag med anledning av bland annat inkomna synpunkter från remissinstanser, berörda fastighetsägare och aktuella förutsättningar. Efter samrådet har lämplig placering av tillkommande bebyggelse och angöring setts över med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden, vilket föranlett ett reviderat planförslag. Under granskningen ges berörda fastighetsägare på nytt möjligheten att lämna synpunkter på det bearbetade förslaget.

Planförslaget innebär inte en större förändring av tillåten markanvändning i jämförelse med gällande detaljplan (S 113), som medger att totalt två huvudbyggnader får uppföras på tomt med större areal än 3000 kvadratmeter. Planförslaget möjliggör att ny huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnad kan uppföras inom avskild fastighet. 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. En komplettering med villabebyggelse inom planområdet bedöms inte innebära en påtaglig förändring av områdets karaktär eller avsteg från befintlig bebyggelsestruktur, och kan anses vara en förändring som boende i en tätort får tåla i sin närmiljö.

Planenheten har i samråd med kommunekolog bedömt att den mest värdefulla vegetationen ur ett naturvärdes- och ekologiskt spridningsperspektiv finns inom den sydöstra delen av fastigheten. Värdefull vegetation inom planområdet som för närmiljön, områdets karaktär och det ekologiska spridningssambandet bedöms som betydelsefulla skyddas genom planbestämmelserna ”**prickmark**” och ”**n₁**” i planförslaget, vilket innebär ett ökad skydd jämfört med gällande detaljplan. Samtliga äldre ekar och flertalet tallar omfattas av förbud mot trädfällning.

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 öster om den berörda fastigheten kan även innebära en ökad insyn och minskad utsikt österut. Planenheten bedömer dock inte att planförslaget innebär en påtaglig försämring av ljusförhållandena, eller en betydande olägenhet för den berörda fastigheten i form av ökad insyn och skymd sikt. Planenheten bedömer inte heller att en tillkommande komplementbyggnad som uppförs med ett avstånd om 1 meter från fastighetsgräns innebär betydande olägenheter i form av buller eller ljusstörningar. Flertalet bostadsfastigheter i området har komplementbyggnader uppförda inom liknande avstånd, inklusive den berörda fastigheten Baggensudden 15:16.

Planförslaget reglerar att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllningsarbete. Höjdförutsättningarna inom planområdet innebär dock att sprängningsarbeten för ny huvudbyggnad kan vara nödvändigt. Omfattningen av sprängningsarbeten bevakas och följs upp under bygglovsprövningen.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) och de så kallade ”Attefallsåtgärderna” krävs det inte bygglov för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad. Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet har en utökad lovplikt införts för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap. 4a-4c §, vilket bland annat innebär att ett så kallat ”Attefallshus” inte får uppföras inom planområdet. Planförslaget frånskriver dock inte möjligheten att inrymma ytterligare en bostadslägenhet och medger att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Att befintlig samt ny byggnad kan inredas antingen som ett en- eller tvåbostadshus, vilket möjliggör för exempelvis generationsboende, bedömer planenheten inte som olämpligt med hänsyn till områdets karaktär, kulturmiljövärden eller ur trafiksynpunkt.

Planenheten har i samråd med sakkunnig på trafikenheten gjort bedömningen att tillkommande in- och utfart till avstyckad fastighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv är bäst lämpad inom planområdets sydvästra del från Pålänsvägen, och bedömer att detaljplanens bestämmelser möjliggör en trafiksäker lösning där fordon kan backa inom fastigheten och därmed undvika backrörelser ut mot gatan. Föreslagen placering av ny in- och utfart i planbeskrivningen innebär

fri sikt på cirka 20 meter till kurva, vilket bedöms vara en mer trafiksäker lösning än att samförlägga infarter vid befintlig in- och utfart från Vikingavägen. Med anledning av detaljplanens begränsade omfattning i jämförelse med nuvarande markanvändning bedömer planenheten att planförslaget inte innebär en betydande trafikrisk. Att den tillkommande in- och utfarten placeras och utformas trafiksäkert med goda siktförhållanden bevakas och säkerställs i efterföljande bygglovsprövning.

Synpunkter gällande trafiksäkerhet på Pålänsvägen utanför planområdet har överlämnats till trafikenheten i Nacka kommun som ansvarar för trafik- och framkomlighetsfrågor på allmänna gator.

5. **Ägarna till fastigheten Baggensudden 15:17** anser att planförslaget är rimligt och framhåller en förhoppning om att planerna följs på ett kreativt men varsamt sätt. Fastighetsägarna anser dock att trafiksituationen vid kurvan Vikingavägen/Pålänsvägen behöver förbättras. Vidare önskar fastighetsägarna att ekarnas skydd förändras då de är förvuxna och kommer att fälla grenar som kan komma över människor och annat.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna. Synpunkter gällande trafiksäkerhet på Pålänsvägen utanför planområdet har överlämnats till trafikenheten i Nacka kommun som ansvarar för trafik- och framkomlighetsfrågor på allmänna gator.

Värdefull vegetation inom planområdet som för närmiljön, områdets karaktär och det ekologiska spridningssambandet bedöms som betydelsefulla, omfattas av förbud mot trädfällning, vilket innefattar äldre ekar. Underhåll av vegetation inom kvartersmark ansvarar varje enskild fastighetsägare för. Efter lovprövning kan riskträd, vilket är träd som utgör en risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom, få fällas.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Förtydligande om trafiksäkerheten för ny in- och utfart har gjorts i planbeskrivningen under avsnittet *Förutsättningar och planförslag* och rubriken *Gator och trafik*.
- Förtydligande om konsekvenser för angränsande fastigheter efter detaljplanens genomförande har gjorts i planbeskrivningen under avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* och rubriken *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.
- Vidare har mindre justeringar och förtydliganden av redaktionell karaktär gjorts i samtliga planhandlingar.



Angela Jonasson
Gruppchef

Magnus Bohman
Planarkitekt