

## Ringvägen 44 - Rösunda 9:14 och del av Rösunda 9:15

Detaljplan för fastigheten Rösunda 9:14 och del av fastigheten Rösunda 9:15,  
Ringvägen 44, i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge byggrätt för ytterligare ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Rösunda 9:14 och möjliggöra att fastigheten kan delas.

## Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 25 januari 2017, § 4. Planförslaget är därmed upprättat 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:

- Dagvattenutlåtande

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 3
3. Planförslaget	s. 5
4. Konsekvenser av planen	s. 6
5. Så genomförs planen	s. 7

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Syftet med detaljplanen är att ge byggrätt för ytterligare ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Rösunda 9:14 och möjliggöra att fastigheten kan delas.

Planområdet omfattar fastigheten Rösunda 9:14 och del av fastigheten Rösunda 9:15.

Planförslaget innebär ändrad byggnadsarea för befintlig huvudbyggnad på fastigheten Rösunda 9:14 från 170 till 160 kvadratmeter, samt tillkommande byggnadsarea om 100 kvadratmeter för ny huvudbyggnad. Högsta tillåten nockhöjd för befintlig huvudbyggnad ökas för att lösa rådande planstridighet. Strandskydd upphävs inom planområdet med motivet att fastigheten utgörs av redan ianspråktagen tomt. Planförslaget möjliggör två komplementbyggnader i anslutning till Ringvägen.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Detaljplaneförslaget utgörs av fastigheten Rösunda 9:14, som omfattar kvartersmark, och del av fastigheten Rösunda 9:15, som omfattar parkmark. Rösunda 9:14 är belägen på Ringvägen 44 i Rösunda i Saltsjöbaden, i ett område som karaktäriseras av stora tomter med individuellt placerade villor. Villafastigheterna i området har skiftande storlek från cirka 5000 kvadratmeter till cirka 1000 kvadratmeter. Bostadsområdet norr om Ringvägen i närheten av norra kusten, där Rösunda 9:14 är belägen, har generellt sett något större fastigheter än området söder om Ringvägen. Planområdet angränsar i nordväst och norr till den kommunalt ägda Knut Wallenbergs park, och i öster till Ringvägen. I söder angränsar fastigheten till två privata bostadsfastigheter: Rösunda 9:22 och Rösunda 9:23. Knut Wallenbergs park utgör en värdefull rekreationsyta, och parken är en av Nackas få prydnadsparker. Fastigheten Rösunda 9:14 ligger cirka 70 meter söder om vattenbrynet.

Fastigheten Rösunda 9:14 omfattar cirka 2344 kvadratmeter och är bebyggd med en huvudbyggnad om cirka 125 kvadratmeter byggnadsarea och ett garage om cirka 40 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnaden är planstridig i byggnadsareaavseende och står delvis på prickmark. Huvudbyggnaden är byggd i två plan, med en nockhöjd om cirka 10,5 meter. Huvudbyggnaden är planstridig i nockhöjdsavseende. Tomten karaktäriseras av en friliggande villa i ett centralt läge, omgiven av grönska. Fastigheten Rösunda 9:15 är kommunalt ägd, cirka 2790 kvadratmeter och har markanvändning park. Det är enbart cirka 40 kvadratmeter som omfattas av Dp 268, och som ingår i detaljplaneförslaget.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet och omringliggande bebyggelse.



## Översiktlig planering

Området, inom vilket fastigheterna som berörs av detaljplaneförslaget ligger, anges i kommunens översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2012 utgöra gles, blandad bebyggelse. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse av betydelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget i kommunstyrelsen den 14 mars 2011, ligger fastigheten inom område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Kulturmiljöprogrammet anger att grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till denna struktur. Komplementbyggnader ska placeras och utformas så att gatubildens karaktär med friliggande hus i grönska behålls.

## Detaljplaner

För området gäller detaljplan 268 (Dp 268), lagakraftvunnen den 5 juli 2001. Planens genomförandetid är fem år och har således gått ut. Detaljplanens syfte var att genom tillägg av två markområden, som tidigare utgjorde allmän platsmark, förbättra angöringen till fastigheten Rösunda 9:14 och anpassa tomtformen till naturliga förutsättningar. Detaljplanen innebar att tomten ökade i storlek med cirka 900 kvadratmeter, samt att området inom vilken bebyggelse får ske utökades något för att ge större flexibilitet vid placering av återstående byggrätt.

I detaljplanen anges att antal tillåtna tomter inom området är en. Markanvändningen är bostäder och fastigheten får bebyggas med friliggande hus. Huvudbyggnad får uppföras till två våningar, med en nockhöjd på 8 meter. Huvudbyggnad får uppföras till högst 170 kvadratmeter byggnadsarea, och komplementbyggnad till högst 30 kvadratmeter byggnadsarea. Befintlig huvudbyggnad omfattas av en q-bestämmelse, av vilken framgår att det är värdefull kulturmiljö där befintliga träfasader inte får ändras. Ny huvudbyggnad får tillkomma endast som ersättning för befintlig och ska då till placering, utformning och karaktär överensstämma med den ersatta.

För fastigheten Rösunda 9:15 anger detaljplanen markanvändningen park.

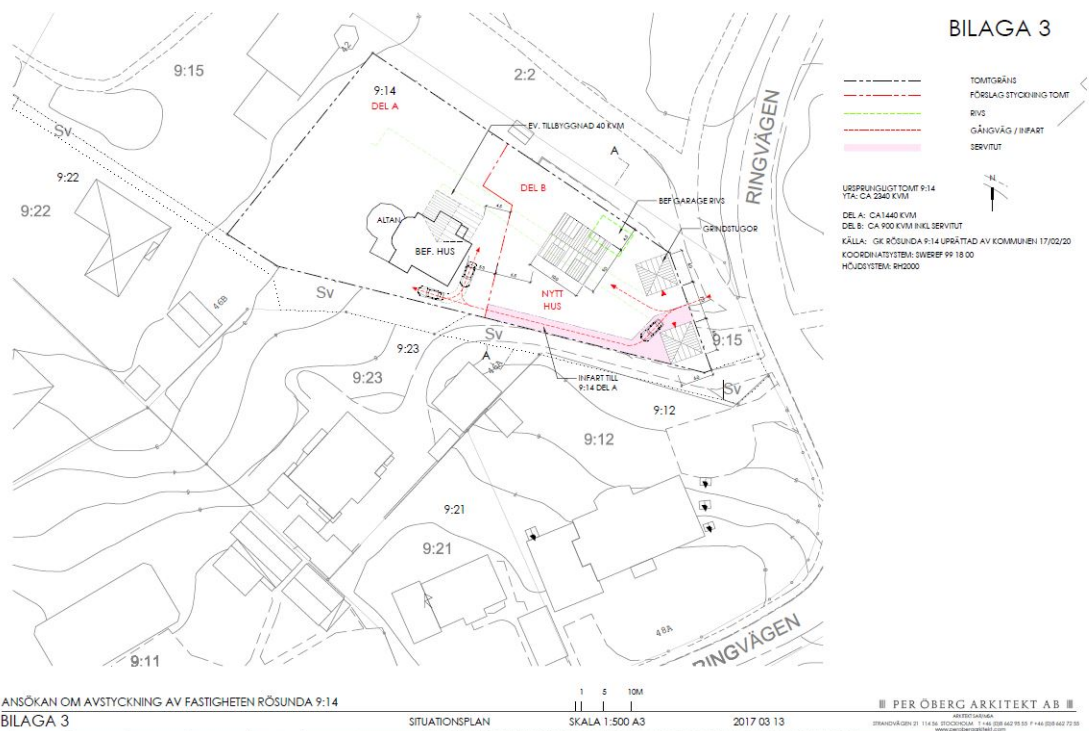
## Strandskydd

Delar av fastigheten ligger inom 100 meter från Neglingemaren. Strandskyddet är idag upphävt. I samband med att ny detaljplan upprättas återinträder dock strandskyddet på det område som ligger inom 100 meter från strandlinjen. En process att upphäva strandskyddet på samtliga berörda delar inom planområdet startas i och med planarbetet. Se motivering under rubriken "Konsekvenser av planen".

### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

Genom detaljplaneförslaget möjliggörs en delning av fastigheten Rösunda 9:14 i två tomter. För den del av fastigheten Rösunda 9:15 som ingår i planområdet innebär detaljplaneförslaget ingen förändring mot gällande detaljplan, utan markanvändningen föreslås även fortsättningsvis vara park. Genom detaljplaneförslaget görs befintlig huvudbyggnad på Rösunda 9:14 planenlig. Fastighetsägaren avser att uppföra garage i anslutning till infarten från Ringvägen. Enligt sökandes förslag föreslås dessa garage uppföras på den tillkommande östra fastigheten (del B i skissen nedan). Angöring sker till den ursprungliga fastigheten (del A i skissen nedan) genom en gemensam infart/servitut från Ringvägen. Enligt sökandes förslag avses ett av garagen tillhöra den ursprungliga fastigheten genom servitut. Föreslagen ny huvudbyggnad har två våningar och en byggnadsarea på cirka 90 kvadratmeter.



Situationsplan för tilltänkt bebyggelse från sökanden. Ritat av Per Öberg Arkitekt AB, 2017.

I detaljplaneförslaget föreslås nockhöjden för befintlig huvudbyggnad ökas till 10.5 meter för att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. Största tillåtna byggnadsarea för befintlig huvudbyggnad föreslås vara 160 kvadratmeter. Med hänsyn till den särskilt värdefulla kulturmiljön och områdets karaktär föreslås den tillkommande huvudbyggnaden få en mindre framträdande roll med en nockhöjd om 9.0 meter och största tillåtna byggnadsarea om 100 kvadratmeter. Föreslagen nyttjandegrad är resultatet av en avvägning mellan fastighetens befintliga bebyggelse och omkringliggande fastigheters nyttjandegrad. Bestämmelse om minsta takvinkel tillkommer för att anpassa tillkommande huvudbyggnad

till omgivningen. Minsta takvinkel är 32 grader. Om taket utformas med brutet sadeltak ska det övre takfallet ha en minsta vinkel om 25 grader.

Detaljplaneförslaget innebär även att två komplementbyggnader kan placeras vid infarten från Ringvägen. Med hänsyn till den särskilt värdefulla kulturmiljön med en gatubildskaraktär med friliggande hus i grönska, föreslås största byggnadsarea uppgå till 30 kvadratmeter per komplementbyggnad. Avsikten är att komplementbyggnaderna ska utgöra garage för vardera fastighet. Byggnadshöjd för komplementbyggnader föreslås till 2.6 meter och nockhöjd till 3.4 meter. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 kvadratmeter, för att anpassa tomten till området och för att förhindra en delning i tre tomter. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Med hänsyn till översvämningsrisk finns en planbestämmelse om att huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2.70 meter över nollplanet inte skadar byggnaden. Plankartan är upprättad i höjdsystemet RH2000.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Området i vilket fastigheten är belägen, är utpekad i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefull kulturmiljö. Befintlig huvudbyggnad omfattas av en q-bestämmelse, av vilken framgår att det är värdefull kulturmiljö där befintliga träfasader inte får ändras. Ny huvudbyggnad får tillkomma endast som ersättning för befintlig och ska då till placering, utformning och karaktär överensstämma med den ersatta. Detaljplaneförslaget innebär att befintlig huvudbyggnad även fortsättningsvis omfattas av q-bestämmelsen. Med hänsyn till den särskilt värdefulla kulturmiljön föreslås att ny huvudbyggnad ska utformas med traditionella takformer, exempelvis brutet sadeltak, samt att takmaterialet ska vara lertegel. Fasader ska utföras med träpanel och målas i traditionella kulörer. På grund av komplementbyggnadernas framträdande roll vid fastighetens infart och för att visuellt hålla nere höjden, föreslås en bestämmelse som reglerar att fasaderna ska utformas i liggande träpanel och i traditionella kulörer.

## **4. Konsekvenser av planen**

Planändringen möjliggör att fastigheten Rösunda 9:14 delas i två tomter. Minsta fastighetsstorlek anges till 900 kvadratmeter i ett område som i övrigt karaktäriseras av stora tomter med centralt placerade huvudbyggnader med en minsta tomtstorlek om 1000 kvadratmeter. Planändringen innebär vidare att befintlig huvudbyggnad blir planenlig genom att högsta nockhöjd ökas.

### **Behovsbedömning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetsägaren till Rösunda 9:14 bekostar planarbetet och utbyggnad av planen inom kvartersmark.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Landskapsbilden påverkas till viss del genom att garage möjliggörs närmast gatan, i anslutning till Ringvägen, varför det är viktigt att deras gestaltning anpassas till områdets karaktär.

Landskapsbilden påverkas även till viss del av att minsta fastighetsstorlek blir något mindre än i omkringliggande område.

### **Miljökvalitetsnormer för luft och vatten**

Detaljplaneförslaget möjliggör en byggrätt för ytterligare en huvudbyggnad och två komplementbyggnader inom planområdet. Planen medför inte någon större trafikökning till och från området. Därför bedöms planen ha en ytterst begränsad påverkan på luftkvaliteten i området. Inga miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids.

### **Dagvatten**

Planområdet avrinner mot vattenförekomsten Baggensfjärden. Baggensfjärden har bedömts ha måttlig ekologiska status och den kemiska statusen har bedömts som god. Då detaljplanen inte medger några större förändringar i områdets bebyggelse eller hårdgörandegrad så bedöms dens genomförande inte påverka att god status uppnås ur dagvattensynpunkt.

Längs fastighetens norra gräns, parallellt med GC-banan, sträcker sig ett tydligt lågstråk som har en viktig avvattande funktion för planområdet. Det är viktigt att detta lågstråk bibehålls över tid för att undvika skador på byggnader i samband med skyfall. Detta säkerställs med prickmark.

Grundläggning av nya byggnader behöver utföras med hänsyn till översvämningensrisken och därför höjdsätts med ett tydligt fall ut från huset. I samband med nybyggnation är det viktigt att se till hela planens avvattning så att inte lokala lågpunkter skapas vid byggnader inom fastigheten. Det finns goda förutsättningar att avleda vattnet från fastigheten till lågstråket längs fastighetens norra gräns. I detaljplanen föreslås en bestämmelse om att tillkommande huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +2.70 meter över nollplanet inte skadar byggnaden.

### **Strandskydd**

I planområdets östra del återinträder strandskyddet till följd av att en ny detaljplan tas fram. I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas, med motivering att området redan är ianspråktagen kvartersmark i form av gräsmatta inom hemfridszonen. Som särskilt skäl

åberopas 7 kap 18 c § punkt 1 i miljöbalken (1998:808) att området ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär ingen påverkan på allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverkan på växt- och djurlivet är mycket begränsad. Kommunen bedömer att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	4:e kvartalet 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens antagande	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den sk genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av parkmark inom planområdet.

Fastighetsägaren till fastigheten Rösunda 9:14 ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.



Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

### **Planavgift**

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

### **Bygglovsavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Ida Larsson  
Planarkitekt