

Tillägg till PLANBESKRIVNING SAMT GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan i Saltsjöbaden, Nacka kommun



Ovanstående karta till vänster visar områdets avgränsning. Kartan till höger visar var i Nacka kommun området ligger. Bilden överst till höger visar Saltsjöbanans station *Solsidan*.

Planens syfte

Syftet med planen är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning. Moderniseringen av områdets stadsplaner innebär inte att områdets fastighetsindelning eller byggrättens storlek förändras. Dock ska byggnader som har beviljats bygglov men blivit planstridiga på grund av ny lagstiftning ges ett tillägg som innebär att dessa ska ses som planenliga.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010: 900).

Tillägget till detaljplaner omfattar följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning.
- Översigtskarta över planändringens omfattning samt tillägg till planbestämmelser.
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I. Sammanfattning

Planområdet är beläget i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön.

Syftet med planen är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning.

För området gäller stadsplan 123 från 1940 och stadsplan 186 från 1963. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Tillägget omfattar cirka 260 fastigheter och en stor geografisk yta.

Bestämmelser i gällande stadsplaner begränsar antalet kök/lägenheter per villa, dessa tas bestämmelser bort så att det inte finns någon begränsning av antalet kök/lägenheter per villa. Detta för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma flera lägenheter per villafastighet. Ändringen innebär inte att byggrätten utökas utan endast att fler lägenheter kan skapas inom befintlig byggrätt.

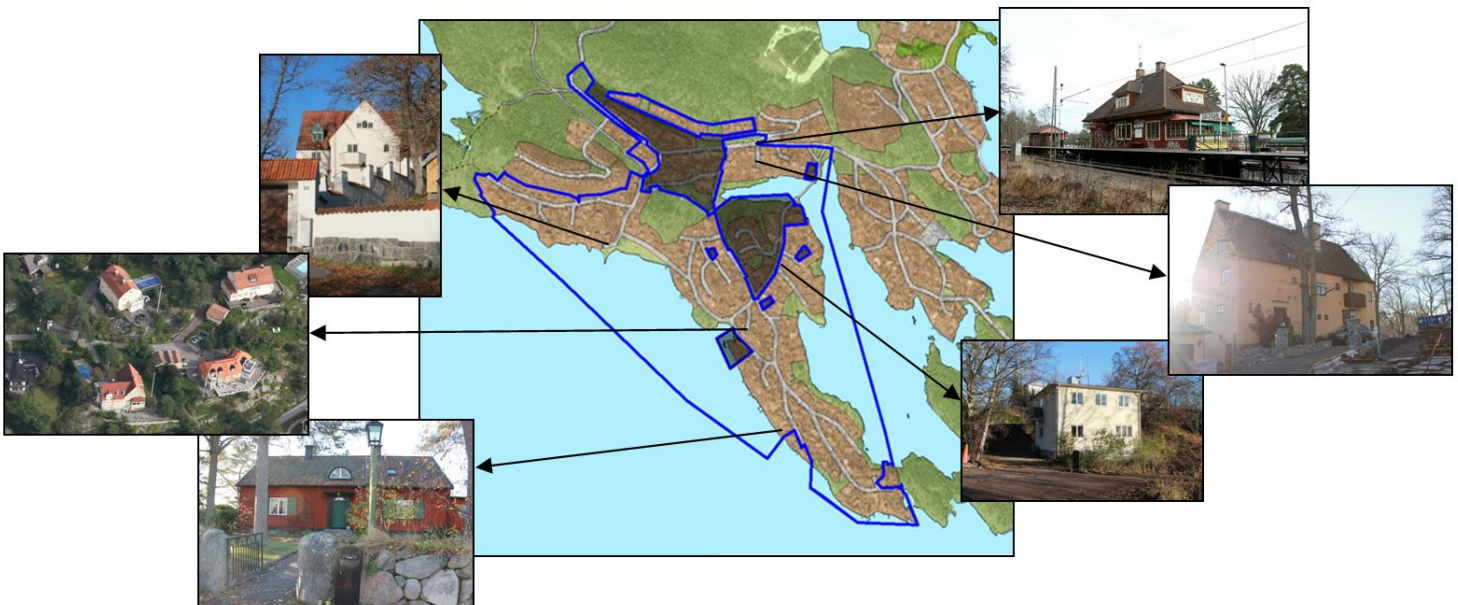
En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området har gjorts som ligger till grund för planförslaget. 75 fastigheter föreslås få varsamhetsbestämmelser och/eller rivningsförbud. Området utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas och därför införs utökad lovplikt för uppförande av friggebod, komplementbostadshus och komplementbyggnader inom hela planområdet.

Ett generellt tillägg görs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överrensstämmer med stadsplanebestämmelserna. Dessa byggnader ska ses som planenliga vilket innebär att bygglov kan ges för planenliga förändringar vilket inte är möjligt idag.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön. Området som ska ges ett tillägg till stadsplan 123 och 186 omfattar stora delar av Solsidan, med undantag för två områden från 1950-talet och några enskilda fastigheter som har moderna detaljplaner, se karta nedan. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Tillägget omfattar cirka 260 fastigheter och en stor geografisk yta.



Den stora bilden visar planområdets utbredning och de mindre bilderna visar ett urval av bebyggelsen i området. Gråmarkerade ytor ingår inte i planområdet.

Översiktlig planering

Solsidan består till stor del av friliggande småhus från i huvudsak 1900-talets första hälft och är i översiktsplanen utpekad som ett område med gles blandad bebyggelse. Norra delarna av planområdet invid Saltsjöbanan är i översiktsplanen utpekad som medeltät stadsbebyggelse med villabebyggelse, men även flerbostadshus, viss handel och andra verksamheter.

Översiktsplanen anger att områdets karaktär och skala bör behållas, någon ny bebyggelse planeras inte inom området men enskilda kompletteringar kan vara möjliga och då främst i områdets norra del. Området Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och strandzonerna inom området har höga upplevelsevärden. Inom planområdet finns flera strandpromenader, en badplats och två båthamnar.

Planförslaget överrensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

I Kulturmiljöprogrammet för Nacka kommun, antaget 2011 står det att läsa att Solsidan är ett villasamhälle med bebyggelse huvudsakligen från perioden 1910-1950. Området började byggas under tidigt 1910-tal men huvuddelen av bebyggelsen är uppförd under perioden 1930-1950. Karaktäristiskt för Solsidan är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna med terränganpassad bebyggelse med oregelbundet svängda gator, bevarad natur och växtlighet på stora tomter.

I området finns en stor variationsrikedom av påkostade villor med tidstypisk karaktär som successivt kompletterats med modernare bebyggelse. I Solsidan finns exempel på landets främsta villaarkitektur från olika perioder. Det finns ett stort antal välbevarade villor från olika perioder med höga arkitektoniska kvaliteter som är känsliga för förändringar. Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och bedöms vara ett område som är särskilt värdefullt och som inte får förvanskas.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan 123 och 186. Stadsplan 123 är från 1940. Planen reglerar större delen av området till friliggande bostäder i två våningar. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1400 m² och i undantagsfall 1200 m². Byggrätten är styrd till en niondel av fastighetens area, byggnad får inredas med en lägenhet, planen tillåter dock att två lägenheter uppförs efter beslut av nämnd. Enligt planen får två huvudbyggnader uppföras på fastigheter större än 3000 m².

1963 antogs stadsplan 186, en ändring av delar av stadsplan 123. Inom dessa ändrade områden reglerar stadsplan 186 att området får bebyggas med bostäder och att fastigheterna får bebyggas till högst en sjundedel. Byggnader får uppföras med en byggnadshöjd på högst sju meter och endast en lägenhet per fastighet är tillåtet.

Fastighetsplaner

Nästan alla kvarter omfattas av fastighetsplan eller tomtindelingsplan som fastställer fastighetsgränserna. Tomtindelningar har framförallt fungerat som ett genomförandeinstrument men styr idag fastighetsgränsernas placering. Planförslaget syftar inte till att upphäva rådande fastighetsplaner.

Riksintressen enligt 3, 4 Miljöbalken

Planområdet berör riksintresset för kust och skärgård. Kustområdet är i sin helhet riksintresse enligt miljöbalken, för sina samlade natur- och kulturvärden. Norra delarna av planområdet tangerar Nacka-Erstaviksområdet som är ett riksintresse för det rörliga friluftslivet. Det är ett av Stockholms viktigaste och mest lättillgängliga strövområden. Inom planområdet finns även riksintresset för kommunikationer i form av Saltsjöbanan.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.

3. Planförslaget

Syftet med planen är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning.

Det aktuella planförslaget för Solsidan är inte tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfattning. Meningen är att planförslaget ska skydda och bekräfta den befintliga bebyggelsen och tillåta flera lägenheter per villafastighet.

En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsen i området har gjorts som ligger till grund för planförslaget. Inventeringen genomfördes hösten 2013 på plats i Solsidan. Alla fastigheter inom planområdet har betraktats för att utreda behov av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser på fastigheten.

Ett antal särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnader har getts bestämmelsen *q* som innebär ett rivningsförbud. För dessa byggnader samt för ytterligare ett antal byggnader införs bestämmelsen *k* som är en varsamhetsbestämmelse som skyddar kulturhistoriskt intressanta byggnader. Varsamhetsbestämmelsen innebär att vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överrensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typsikt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnaden ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

Följande fastigheter har fått planbestämmelserna *k* och *q*. Bestämmelserna avser huvudbyggnaden om inget annat anges.

Solsidan 4:1	Solsidan 18:3	Solsidan 20:15	Solsidan 36:10
Solsidan 4:5	Solsidan 18:5	Solsidan 21:2	Solsidan 36:12
Solsidan 11:4	Solsidan 18:7	Solsidan 21:3	Solsidan 36:17
Solsidan 14:8	Solsidan 18:9	Solsidan 22:5	Solsidan 37:11 & härbre
Solsidan 14:12	Solsidan 18:11 uthus	Solsidan 24:4	Solsidan 37:16
Solsidan 15:11	Solsidan 18:18	Solsidan 24:5	Solsidan 38:4
Solsidan 15:13	Solsidan 19:3	Solsidan 34:5 äldre del	Solsidan 38:12
Solsidan 16:7	Solsidan 19:19	Solsidan 34:7	Solsidan 38:14
Solsidan 16:9	Solsidan 19:20	Solsidan 35:6	Solsidan 41:1
Solsidan 17:13	Solsidan 19:21	Solsidan 35:8	Solsidan 44:2
Solsidan 17:14	Solsidan 19:22	Solsidan 36:1	Solsidan 57:1
Solsidan 17:16	Solsidan 20:10	Solsidan 36:2	
Solsidan 17:17	Solsidan 20:11	Solsidan 36:7	
Solsidan 17:18	Solsidan 20:12	Solsidan 36:8	

Följande fastigheter har fått bestämmelsen *k*

Solsidan 3:1	Solsidan 24:11	Solsidan 39:6
Solsidan 3:2	Solsidan 25:3	Solsidan 40:1
Solsidan 3:4	Solsidan 26:8	Solsidan 41:11
Solsidan 4:2	Solsidan 33:1	Solsidan 41:12
Solsidan 14:3 uthus	Solsidan 34:1	Solsidan 41:14
Solsidan 16:4	Solsidan 35:10	Solsidan 42:1
Solsidan 17:11	Solsidan 37:14	
Solsidan 22:2	Solsidan 38:11	

Se även bilaga 1, inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Solsidan, Nacka kommun. Den visar samtliga fastigheter som ges *k* och/eller *q* bestämmelse med tillhörande bilder.

Solsidan bedöms vara ett område av lokalt kulturhistoriskt intresse som är särskilt värdefullt och som inte får förvanskas. Ett generellt tillägg inför därför för hela planområdet med utökad lovplikt för uppförande av friggebodar, komplementbostadshus och komplementbyggnader.

Ett generellt tillägg görs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överrensstämmer med stadsplanebestämmelserna. Tillägget innebär att dessa byggnader ska ses som planenliga. Bakgrunden till den uppkomna situationen är att det enligt äldre lagstiftning fanns en möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens, något som inte längre är möjlig enligt nuvarande plan- och bygglag. Vid bygglovgivning för mindre planenliga åtgärder uppstår därmed ett problem med byggrätter som exempelvis kraftigt överstiger den byggrätt som är tillåten enligt den gamla stadsplanen. Dessa fastigheter är enligt nuvarande lagstiftning planstridiga vilket innebär ett hinder även för mindre planenliga förändringar.

I gällande stadsplaner utgår följande planbestämmelser:

I stadsplan 123: i huvudbyggnad å med B eller R betecknat område må ej inredas med flera än ett kök. dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredande av ytterligare ett kök.

I stadsplan 186: Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. Bestämmelserna i gällande stadsplaner begränsar antalet kök/lägenheter per villa, dessa tas bort så att det inte finns någon begränsning i antalet kök/lägenheter per villa. Detta för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma flera lägenheter per villafastighet. Totalt omfattas cirka 260 fastigheter av ändringen. Ändringen innebär inte att byggrätten utökas utan endast att fler lägenheter kan skapas inom befintlig byggrätt.

Se även översiktskarta över planändringens omfattning samt tillägg till planbestämmelser till stadsplan 123 och 186, Solsidan i Saltsjöbaden, Nacka kommun.

Trafik och parkering

På sikt bedöms fordonstrafiken i området att öka. En ökad trafikmängd i området bedöms dock inte innebära några problem då vägnätet i Solsidan är väl utbyggt och idag lågt belastat. Även behovet av parkeringsplatser kommer att öka, främst på de villafastigheter som blir bostad för flera hushåll. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och det är av stor vikt att hänsyn tas till landskapsbild och naturvärden då parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna.

Landskapsbild

Grundstrukturen i Solsidan är ett terränganpassat gatunät, vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade och individuellt utformade villor på naturtomter.

Eventuell ny bebyggelse i området bör placeras och anpassas till denna struktur. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.

4. Konsekvenser av planen

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period.

Planändringen i Solsidan är ett led i detta mål. På lång sikt kan planförslaget bidra till att fler villafastigheter blir bostäder för flera familjer.

En ytterligare konsekvens av planförslaget är att en stor del av bebyggelsen som är karaktäristiskt för Solsidan och där en del är uppförda efter ritningar av Sveriges mest framträdande arkitekter kommer att få skyddsbestämmelser. Således får den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skydd och bevaras.

Vidare kommer planförslaget resultera i att byggnader som idag är planstridiga och hindras bygglov vid eventuell förändring få ett tillägg. Tillägget kommer att gälla för byggnader som tillkommit i ”laga ordning” och innebär att dessa ska ses som planenliga.

En negativ konsekvens av planförslaget är att behovet av fler parkeringsplatser inom området på lång sikt kan leda till att en del lummiga tomter med värdefulla träd till viss del försvinner till förmån för hårdgjorda ytor för parkeringsplatser.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun är beställare av projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt.

Konsekvenser för fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av tillägget till detaljplan, det vill säga för byggande inom den egna fastigheten. Intäkter för enskilda kan väntas i form av värdeökning av berörda fastigheter.

Behovsbedömning

Detta tillägg till gällande stadsplaner är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget medför att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Preliminär tidplan

Samråd	Kvartal 2 2014
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens antagande	2014/2015

Genomförande av planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten, Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för genomförandet av detaljplanen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Anna Ellare
Planarkitekt