

15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 262

Dnr MSN 2013/148-214

## Begäran om planbesked för fastigheten Baggensudden 7:8, Vikingavägen 17, Fisksätra-Saltsjöbaden

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.




Kommunen är beredd att ompröva detta beslut i samband med den utökning av verksamhetslokaler i Saltsjöbadens centrum som kommer att ske framöver när centrumet förtätas med bostäder, arbetsplatser och service. En eventuell omprövning förutsätter att en ny ansökan om planbesked skickas in.

### Ärendet

Planenheten mottog den 12 februari 2014 en komplett begäran om planbesked för fastigheten Baggensudden 7:8, Neglinge Center. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål och syftet är att bygga om de befintliga kontoren till lägenheter. Enligt plan- och bygglagen ska planbesked ges senast 4 månader efter att en komplett begäran har inkommit. Sökande tillika fastighetsägare är NCBU Fastighets AB. Ärendet togs upp i nämnden den 11 juni 2014, § 157 och återremitterades.

Det aktuella området, Neglinge Center, ligger vid Vikingavägen på Baggensudden. Neglinge Center består av bebyggelse i tre plan, uppförd under sent 90-tal, uppdelat i flera mindre sammankopplade huskroppar på mark som sluttar ner mot vattnet. Flera små företag är hyresgäster. Verksamheten är framför allt kontor och lokalerna omfattar ca 3 700 kvm uthyrbar yta, inom detta ryms även en restaurang. I norra delen av området ligger restaurangen med uteservering på kajen. Parkering för företagen finns framför allt på andra sidan Vikingavägen, på en parkeringsplats som även den ingår i fastigheten Baggensudden 7:8. Området ligger vid Moranviken och är i övrigt omgivet av bostäder i form av både villor, radhus och flerbostadshus. Gångavståndet till Neglinge station är ca 700 m.

I Nackas översiktsplan 2012 är det aktuella området markerat som gles blandad bebyggelse. Gällande detaljplan är DP 414 som vann laga kraft 2007. För det aktuella området föreskriver detaljplanen markanvändningen mindre industri, kontor och restaurang samt, för den del av fastigheten som är vatten, byggor för intilliggande fastighet. Planen gjordes för att möjliggöra uppförandet av de sex bostadshus som ligger på andra sidan Vikingavägen och som byggdes 2009-2010 på en yta som då tillhörde kontorens parkeringsplats. Genomförandetiden har gått ut.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Sökandens förslag

I begäran om planbesked har sökanden föreslagit att de befintliga kontorshusen ska byggas om till bostäder. Sammanlagt innebär förslaget att ca 30 lägenheter tillkommer.

Restaurangen nere vid kajen i områdets norra del föreslås ligga kvar. Inga nya byggrätter föreslås. Parkering för de nya bostäderna ordnas norr om Vikingavägen i områdets sydvästra del på en yta som är bebyggd med en komplementbyggnad men som var planerad som parkeringsplats redan i den gällande planen, samt i den mån det behövs, på den befintliga parkeringsplatsen för kontoren på andra sidan Vikingavägen. Om det visar sig vara möjligt att minska den befintliga parkeringsplatsens utbredning kan annan markanvändning studeras, t.ex. lekplats.

### Planenhetens bedömning

Planenheten konstaterar att den aktuella marken är lämplig för såväl bostäder som arbetsplatser/kontor och bedömer att båda markanvändningarna är förenliga med översiktsplanen. Översiktsplanen definierar markanvändningen och den kommande utvecklingen som "gles blandad bebyggelse". Detta betyder bl.a. att det ska kunna finnas både bostäder och arbetsplatser inom området.

Planenheten bedömer å ena sidan att det är fullt möjligt att bygga om de befintliga byggnaderna till fullgoda bostäder. Förändringen av närmiljön kommer att bli relativt liten, det som skulle märkas mest är den nya parkeringsplatsen vid Vikingavägen, som redan har planstöd, samt konsekvenser av ombyggnaden till bostäder som balkonger m.m. Å andra sidan är det viktigt att värna de små men viktiga arbetsplatsområdena som idag ligger utspridda i bostadsområdena i Saltsjöbaden.

En av kommunens fyra stadsbyggnadsstrategier är utveckling av våra lokala centra. I linje med den strategin har kommunen inlett ett programarbete för Saltsjöbadens centrum med omnejd. Tanken är att centrum ska förtätas med bostäder, arbetsplatser och service (både kommunal och privat). Allt detta i anslutning till god kollektivtrafik. I samband med en sådan utveckling är det tänkbart att underlaget för vissa av de små lokala verksamhetsområdena kan svikta och att en omlokalisering av vissa företag till Saltsjöbadens centrum kan möjliggöras. Mot den bakgrunden skulle ett negativt planbesked kunna omprövas när förtätningen av Saltsjöbadens centrum blir verklighet.

### Handlingar i ärendet



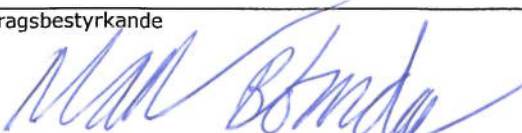
Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-09-26.

Bilagor:

1. Skrivelse från Neglinge center Företagarförening inkommen 22 maj 2014.
2. Översikt kontorslokaler Fisksätra/Saltsjöbaden.

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Helena Westerling (S) yrkade bifall till första stycket av enhetens förslag till beslut och avslag på det andra stycket.

### Beslutsgång

Ordförande Leif Holmberg (C) ställde Cathrin Bergensträhles bifallsyrkande mot Helena Westerlings ändringsyrkande och fann att nämnden hade beslutat i enlighet med Cathrin Bergensträhles bifallsyrkande.

### Protokollsanteckningar

Thomas Josefsson (S), Helena Westerling (S) och Thomas Josefsson (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi anser det tillfredställande att nämnden nu beslutar att bevara markanvändningen för ”mindre industri, kontor och restaurang” och att ingen planprocess för omvandling till bostadsändamål inleds. Vi socialdemokrater anser dock att nämnden inte borde haft med tillägget att ”kommunen är beredd att ompröva detta beslut i samband med den utökning av verksamhetslokaler i Saltsjöbadens centrum som kommer att ske framöver när centrumet förtätas med bostäder, arbetsplatser och service”. Oavsett vad som sker i samband med utvecklingen av Saltsjöbadens centrum anser vi att det är angeläget att det finns områden med blandad bebyggelse inklusive arbetsplatser även i många andra delar av Saltsjöbaden.

Vi vill inte heller att sökanden ska få ett halvt löfte att kommunen om ett okänt antal år är beredd att medge en konvertering till bostäder. Med det nu beslutade tillägget finns en stor risk att fastighetsägaren blir mindre intresserad av att underhålla fastigheten så länge det är företagslokaler.

Vi socialdemokrater vill värna de olika små arbetsplatser som idag ligger utspridda i Saltsjöbadens bostadsområden, i synnerhet som Saltsjöbaden har ett lågt antal arbetsplatser i förhållande till sin befolkning. Bristen på bostäder ska främst lösas genom nyexploatering och förtätning och inte genom att omvandla arbetsplatser till bostäder. Kommunen bör göra så mycket som möjligt för att skapa och behålla arbetsplatser i dess ”yttre delar”. Arbetsplatser i närområde minskar behovet av pendling och reducerar därmed miljöpåverkan. De skapar dessutom levande stadsdelar.

Flera av företagen vid Neglinge Center behöver tillgång till bryggor som ligger intill sina kontor. De kan därför inte senare lokaliseras till t.ex. Saltsjöbaden centrum. Det går inte heller att bortse från att verksamheterna vid Neglinge Center utgör en viktig del av kundunderlaget för Neglinge Krog. Vi vill även värna denna koppling.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
