

Detaljplan för fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11, Dragarstigen 2 och 4 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra befintliga bostadshus på fastigheten Solsidan 55:11 samt tillhörande entrégång planenliga. Syftet är också att möjliggöra för en fastighetsreglering där mark från Solsidan 55:10 kan överföras till Solsidan 55:11.

Berörda bostadsfastigheter är belägna på Dragarstigen i Solsidan inom Saltsjöbaden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om att upprätta ett förslag till detaljplan den 22 april 2020.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte medföra risk för att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Idag ligger en del av huvudbyggnaden på fastigheten Solsidan 55:11 på grannfastigheten Solsidan 55:10. Planförslaget innebär att en fastighetsreglering blir möjlig, så att befintliga byggnader och tillhörande fastigheten Solsidan 55:11 kan inrymmas i sin helhet inom fastigheten. Detta förutsätter att mark förvärvas och överförs till fastigheten Solsidan 55:11.

Genom rubricerat planförslag kan byggnadskroppen som rymmer entrégången bibehållas genom att mark från fastigheten Solsidan 55:10 förvärvas av bostadsrättsföreningen Glädjen, fastighetsägare till Solsidan 55:11. För fastigheten Solsidan 55:10 medger planförslaget motsvarande byggrätt som i gällande plan. För fastigheten Solsidan 55:11, som redan har byggts ut enligt en modern plan, befäster förslaget byggrätterna enligt nuvarande förhållanden.

Nacka kommun påverkas inte ekonomiskt av planens genomförande. Planarbetet finansieras av fastighetsägaren genom ett planavtal som tecknats mellan planenheten på Nacka kommun och bostadsrättsföreningen BRF Glädjen i Saltsjöbaden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och bakgrund	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga och regionala intressen.....	5
Kommunala intressen	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
Förutsättningar och planförslag	7
Övergripande struktur.....	8
Bebyggelse	8
Landskap.....	11
Teknisk infrastruktur.....	11
Geotekniska förutsättningar.....	13
Dagvatten och skyfall	13
Strandskydd och vattenområden.....	13
Så genomförs planen	15
Organisatoriska frågor.....	15
Avtal	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	16
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	16
Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser.....	17
Fastighetskonsekvensbeskrivning	17

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra befintliga huvudbyggnader på fastigheten Solsidan 55:11 samt tillhörande entrégång planenliga. Syftet är också att möjliggöra för en fastighetsreglering där mark från fastigheten Solsidan 55:10 kan överföras till fastigheten Solsidan 55:11.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antog den 16 oktober 2008 en detaljplan för fastigheten Solsidan 55:11. År 2011 inkom en anmälan om att byggnaden inte överensstämde med det sökta bygglovet. Bygglovenheten gjorde den 7 december 2011 tillsyn på fastigheten och konstaterade att byggnaden inte följer beviljat bygglov då byggnaden delvis är placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas, och delvis på angränsande fastighet Solsidan 55:10. Berört planärende avser att hantera den uppkomna situationen på ett kostnadseffektivt sätt så att byggnaden som uppförts på Solsidan 55:11 inte behöver rivas.

Bostäderna inom fastigheten Solsidan 55:11 ingår i en bostadsrättsförening. Av protokoll från föreningsstämma i mars 2020 framgår att stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att fullfölja ändring av detaljplan och i samband därmed också ge fullmakt till styrelsen att vidta samtliga åtgärder för detta. Samtliga röstberättigade medlemmar har undertecknat protokollet.

Ärendet är sammankopplat med ett bygglovsärende för komplementbyggnad vid vattnet på fastigheten Solsidan 55:11. Komplementbyggnaden är uppförd utan giltigt bygglov och ska inte prövas i planprocessen enligt beslut om planbesked fattat av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018, § 111. Plankartan har utformats så att en komplementbyggnad närmast vattnet inte är tillåten på fastigheten Solsidan 55:11. Marken närmast vattnet är prickad för att reglera att byggnader inte får uppföras. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat att en Attefallsbyggnad inte kan uppföras på fastigheten då den möjligheten endast ges en- eller tvåbostadshus.

Planförslaget ska medge byggrätter i jämförelse med gällande detaljplan för fastigheten Solsidan 55:10 och befästa nuvarande förhållanden för fastigheten Solsidan 55:11.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 april 2020, § 83. 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
- Samrådsredogörelse

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet omfattas av fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11. Dessa är belägna på Dragarstigen 2 och 4 i Solsidan inom Saltsjöbaden. Planområdet avgränsas av Älgövägen och Dragarstigen i norr, av fastigheten Solsidan 55:4 i öster, av Vårgårdssjön i söder och av fastigheten Solsidan 55:1 i väster. Fastigheten Solsidan 55:10 och 55:11 är båda bebyggda småhusenheter enligt fastighetsregistret. Fastigheten Solsidan 55:10 uppgår till cirka 2300 kvadratmeter och ägs av två privatpersoner. Fastigheten Solsidan 55:11 uppgår till cirka 2150 kvadratmeter och ägs av en bostadsrättsförening som består av fem lägenheter, upplåtna med bostadsrätt. Fyra av lägenheterna används som bostad, medan den femte utgör ett förråd.



Figur 1: Kartan visar en översikt över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet bedöms ingå i riksintresset för kustområde och skärgård men detta bedöms inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande. Eftersom planområdet ingår i det sammanhängande tätortsområdet för Saltsjöbaden bedöms detaljplanen vara förenlig med riksintresset för kustområde och skärgård.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (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.

Dagvattnet från området avleds till vattenförekomsten Vårgårdssjön (SE657412-164249). Vårgårdssjön har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Detaljplanen innebär endast begränsad utbyggnad. Belastningen på berörda vattenområden blir marginell. Detaljplanen möjliggör samma markanvändning och bedöms inte bidra till att genomsläppliga ytor hårdgörs i större utsträckning än idag. Den sammantagna bedömningen är därmed att ingen förändrad påverkan på miljökvalitetsnormerna föreligger. Kommunens bedömning är att de små ändringar som detaljplanen innebär inte kommer förändra påverkan på luftkvalitet på så sätt att någon av nu gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Planområdet ligger inom ett kustområde som berörs av strandskydd. Strandskyddet är upphävt för fastigheten Solsidan 55:11 i gällande detaljplan, DP 455. För fastigheten Solsidan 55:10 gäller inget generellt strandskydd. Fastigheten berörs av två detaljplaner, S 88 och S 113. Dessa planer antogs innan reglerna om generellt strandskydd infördes 1975. Strandskyddet gäller 100 meter ut i vattnet för fastigheten Solsidan 55:11. Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar detaljplanen.

Översiktlig planering

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen som anger att området fortsättningsvis ska innehålla gles, samlad bebyggelse.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i Saltsjöbaden-Garvkroken som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt kulturmiljöprogram för Nacka kommun (2011). Solsidan utmärks av bergig terräng och branta sluttande sjötomter. Förhållningssättet till området ska kännetecknas av en balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark. Grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse placeras och anpassas till denna struktur. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk. Renodlade pastischer på äldre villastilar undviks. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.

Gällande detaljplaner och tomtindelingsplan

Fastigheterna i planområdet berörs av två planer utan gällande genomförandetid. För fastigheten Solsidan 55:10 gäller en detaljplan från 1912, S 88 (0182K-2/1912), med ändrade bestämmelser från 1936, S 113 (0182K-27/1936). I detaljplan från 1946 ändrades vägsträckningen för Dragarstigen (0182K-12/1946). För fastigheten Solsidan 55:10 gäller bestämmelser i S 113. Minsta tillåtna fastighetsstorlek för friliggande bebyggelse är 1 400 kvm och endast en huvudbyggnad tillåts om fastigheten är mindre än 3000 kvadratmeter. Den sammanlagda arealen för friliggande byggnader får inte överstiga en tiondel av fastighetsytan. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar, förutom till en tredjedel inredd vind till en byggnadshöjd om 8 meter.

För fastigheten Solsidan 55:11 gäller en detaljplan från 2008, DP 455 (0182K-2008/153). Minsta tillåtna fastighetstorlek är 2000 kvadratmeter. Prickmark (som begränsar markens byggande) och en högsta totalhöjd i meter över nollplanet reglerar storleken på byggnaderna.

Detta förslag till detaljplan kommer att ersätta detaljplanen 455 i sin helhet samt den del av stadsplan 113 som omfattar fastigheten Solsidan 55:10.

Gällande tomtindelingsplan för kvarteret Glädjen som vann laga kraft 5 september 1959 kommer att upphävas för fastigheten Solsidan 55:10 (akt: 0182K-16/1959.). Detta görs för att möjliggöra för den fastighetsreglering som krävs för att byggnaden på Solsidan 55:11 inte ska sträcka sig in på fastigheten Solsidan 55:10. Tomtindelingsplanen för fastigheten Solsidan 55:11 är sedan tidigare upphävd i detaljplan 455 från 2008.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär marginell förändring i byggrätt och i övrigt samma markanvändning som tidigare. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget 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.

Förutsättningar och planförslag

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

Övergripande struktur

Planområdet ligger i Solsidan, cirka en kilometer från stationen Solsidan. Området utgörs av två kuperade småhusfastigheter med utsikt över Baggensfjärden och Vårgårdssjön. Området är det sista området i Solsidan innan Älgöbron. Fastigheterna är bebyggda med villor i varierande stilar, individuellt placerade på rymliga tomter. Huvudbyggnaden på fastigheten Solsidan 55:10 bedöms kunna ha ett visst kulturmiljövärde. Det som utmärker villan är hur den terränganpassats, dess fritidshuskaraktär och dess träfasader. Här skiljer den sig från villorna i Solsidan. Huset på fastigheten Solsidan 55:11 består av två byggnadskroppar där den senast uppförda byggnadskroppen ligger insprängd i berget närmare vattnet. Merparten av husen längs Dragarstigen har tillkommit under 1940 och -50-talet.



Figur 2: Kartan visar en översikt över kulturmiljöområdet Garvkekroken i Saltsjöbaden. Planområdet är markerat med röd cirkel. Nacka kommuns kulturmiljöprogram (2011).

Bebyggelse

Fastigheten Solsidan 55:10

Huvudbyggnaden är uppförd 1947 och står placerad på fastighetens höjd närmast gatan. Huset är en enplansvilla med en souterängvåning mot Älgövägen. Den sammanlagda byggnadsarean (BYA) är 250 kvadratmeter. Vid vattnet finns en brygga som är anlagd mot berget samt en mindre bastubyggnad. Planförslaget möjliggör en byggrätt i enlighet med gällande plan för fastigheten Solsidan 55:10. Det innebär en byggrätt om 250 kvadratmeter byggnadsarea i två plan med en möjlig souterängvåning mot Älgövägen. Högsta tillåtna nockhöjd är +18 meter över nollplanet. Fastigheten är cirka 2300 kvadratmeter och minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras i detaljplanen till 2000 kvadratmeter.

Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter.

e₁ Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad.

e₂ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 kvadratmeter.

e₃ Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad.

e₅ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvadratmeter.

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan för huvudbyggnad är 18 meter.



Figur 3: Kartan visar ett flygfoto över planområdet och de båda berörda fastigheterna. Vit streckad linje anger planområdets ungefärliga gräns.



Figur 4: Huvudbyggnaden på Solsidan 55:10 är uppförd i souterräng med två våningar mot gatan och en våning mot vattnet. Souterrängsvåningen rymmer bland annat huvudentré och garage.

Fastigheten Solsidan 55:11

På fastigheten finns två sammanbyggda husvolymerna som uppgår till cirka 500 kvadratmeter byggnadsarea. Den volym som ligger närmast gatan är uppförd 1968 och den som ligger närmast vattnet är uppförd 2010. Den senast tillkomna byggnaden är placerad i branten med utsikt över Vårgårdssjön och rymmer två lägenheter. Den äldre byggnaden rymmer även den två lägenheter. Fastigheten är cirka 2100 kvadratmeter. Längs fastighetens brant löper trappor ner mot en bryggkonstruktion. Den gjutna bryggan är grundlagd med pelare förankrade i berget. Bryggkonstruktion rymmer också en komplementbyggnad på 30 kvadratmeter (bastu) och andra gjutna konstruktioner, såsom utomhusbadkar. Detaljplanen möjliggör inte komplementbyggnader vid vattnet. Marken sydväst om husen är prickad för att reglera att byggnader inte får uppföras på bryggan eller hällen som sluttar ner mot vattnet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat att en Attefallsbyggnad inte får uppföras på fastigheten då den möjligheten endast ges en- eller tvåbostadshus.

B *Bostad*

Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter

e₄ *Största byggnadsarea är 500 kvadratmeter.*



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan för huvudbyggnad är 18 respektive 21,5 meter.



Figur 5: Bild från öster över terrass och husvolym uppförd 2010 på Solsidan 55:11. Foto: [personuppgift borttagen]

I dagsläget är avståndet mellan entregången och huvudbyggnaden på fastigheten Solsidan 55:10 cirka 7 meter. Detaljplanen möjliggör att fastighetsgränsen kan flyttas västerut för att rymma entrégången inom fastigheten Solsidan 55:11. Enligt BBR 5:61 ska byggnader antingen placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg. Enligt förslaget kan fastighetsgränsen flyttas åt nordväst för att rymma entrégången

Landskap

Planområdet sluttar ner mot Vårdgårdssjön med en höjdskillnad om cirka 10 meter. Båda fastigheterna har koppling ner till vattnet genom iordningställda trappkonstruktioner. Vattenkontakten och det fria läget med utsikt över sjön bidrar till hög boendekvalitet. Fastigheten Solsidan 55:10 har idag trappkonstruktioner som behöver repareras eller ersättas. Detta är lämpligt att göra för att bibehålla vattenkontakten. Trappor kan uppföras i trä eller gjutas på plats. Berget framför huvudbyggnaden på fastigheten har sprängts bort. För att tillskapa en mer användbar tomtyta kan denna del återfyllas. Åtgärden kan innebära att stödmur mot grannen kan behöva uppföras. De mest kuperade delarna av tomterna ska inte bebyggas ytterligare och har därför belagts med prickmark i planen. Skälet till detta är att bevara den för Garvkroken unika landskapsbilden med branta obebyggda klippor ut mot vattnet. En komplementbyggnad får uppföras vid vattnet på Solsidan 55:10, ytan som kan bebyggas har i detaljplanen så kallad kors-mark.



Marken får inte förses med byggnad



Mark där endast komplementbyggnad får uppföras

Teknisk infrastruktur

Husen inom planområdet är befintliga och behöver ingen ytterligare teknisk infrastruktur.

Gator och trafik

Från planområdet når man Stockholm och T-centralen på cirka en timme. Kollektivtrafikmöjligheter finns i form av buss och järnvägstrafik. I bil når man planområdet via Älgövägen och Dragarstigen. Älgövägen är en gata med separerad gång- och cykelväg och Dragarstigen är en smal lokalgata med blandtrafik som avslutas i en vändplan. Fastigheten Solsidan 55:10 angörs via Älgövägen och fastigheten Solsidan 55:11 angörs via en infart från Dragarstigen. Infarten till fastigheten Solsidan 55:10 kan läggas om så att den ansluter till Dragarstigen för att åstadkomma en mer trafiksäker utfart. Anmälan för omläggning av utfart görs till Nacka kommuns trafikenhet som gör en bedömning av lämpligheten. Solsidan 55:10 belastas av ett servitut för parkering till boende på Solsidan 55:11. Parkering på Solsidan 55:10 sker i garage och på en hårdgjord garageuppfart. På Solsidan 55:11 finns cirka fem iordningställda parkeringsplatser i fastighetens nordvästra hörn.



Figur 6: Översiktskarta som redovisar nuvarande angöring och parkering för fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11.

Planförslaget bedöms inte bidra till att trafiken varken minskar eller ökar. Älgövägen och Dragarstigen är kommunala gator som driftas av kommunen men ingår inte i planområdet.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Geotekniska förutsättningar

Planområdet är beläget på urberg vilket innebär goda grundläggningsförhållanden. Marken är inom en zon som är klassad som högriskområde för markradon. Vid nybyggnation behöver ett radonsäkert utförande säkerhetsställas så att grundkonstruktion och ventilationssystem utformas korrekt. För att uppnå önskade mål för radonhalten i färdigställd byggnad är noggrannhet i samband med byggnationen och utförandet av åtgärderna av stor vikt. Efter byggnadernas färdigställande ska en kontroll av radongas i inomhusluften genomföras. För nybyggda byggnader får radonhalten i inomhusluft inte överstiga 200 Bq/m³.

Dagvatten och skyfall

Båda fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11 är i hög grad hårdgjorda och har stor del berg i dagen. Enligt kommunens skyfallskartering finns ett par lågpunkter som kan hålla cirka 0,1-0,2 meter regn vid 100-års regn. Nuvarande byggnader bedöms inte påverkas av dagvattenflöden vid skyfall då nivåerna är låga. Avrinningsmöjligheterna bedöms som goda i hela planområdet. Dagvattenlösningarna för Solsidan 55:11 består idag av gröna tak och växtbäddar för fördröjning. Cirka 300 kvadratmeter bedöms vara genomsläpplig yta som fördröjer dagvatten. För fastigheten Solsidan 55:10 sker fördröjning i huvudsak på fastighetens östra sida i genomsläpplig mark närmast vägen. Cirka 400 kvadratmeter bedöms vara genomsläpplig yta där dagvatten kan fördröjas. Båda fastigheterna ligger inom kommuns verksamhetsområde för dagvatten.

För att inte riskera att dagvattenförhållandena försämras vid en eventuell framtida ombyggnation eller markarbeten ska dagvattenåtgärder utformas enligt Nacka kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. I plankartan regleras dagvattenhanteringen genom en bestämmelse som ställer krav på att 10 millimeter regndjup ska fördröjas inom kvartersmark. 10 millimeter motsvarar cirka 1 kubikmeter som ska fördröjas per 100 kvadratmeter hårdgjord yta på fastigheten. Exempel på dagvattenåtgärder som kan vara lämpliga för fastigheterna är gröna ytor, avledning till LOD-lösningar och takvatten till växtbäddar. Ytterligare information om dagvattenåtgärder på kvartersmark står att läsa om i Nacka kommuns underlag för dagvattenhantering *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* (2018).

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utföras så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas

Strandskydd och vattenområden

Båda fastigheterna har bryggkonstruktioner med överhäng ut i vattnet. Detaljplanen omfattar endast mark på land. Vattenområdet utanför planområdet ägs av Nacka kommun. Fastigheterna har nyttjats som bostadsfastigheter sedan 1940 respektive 1960-talet. För fastigheten Solsidan 55:11 är strandskyddet upphävt på land men gäller i vattnet. För fastigheten Solsidan 55:10 gäller inget strandskydd. I och med planläggning av fastigheten inträder strandskyddet. Båda fastigheterna bedöms vara ianspråktaga med tydligt definierade hemfridszoner närmast husen. Övrig mark är otillgänglig och går inte att passera då klipporna är mycket branta. Strandskyddet upphävs för hela planområdet då ytorna är

ianspråktagna och i övrigt otillgängliga, 7 kap 18c § punkt 1 i miljöbalken (1998:808). 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. Någon naturlig koppling med stig eller enhetligt grönområde finns inte idag mellan fastigheterna. Att med strandskydd kunna möjliggöra en fri passage över berörd fastighet anses inte heller vara möjlig då föreslaget planområde är isolerat kring fastigheter med redan upphävt strandskydd eller med otillgänglig mark.

Strandskyddet är upphävt.

Komplementbyggnaden vid vattnet på fastigheten Solsidan 55:11 saknar bygglov. Komplementbyggnaden vid vattnet på fastigheten Solsidan 55:10 uppfördes innan strandskyddslagstiftningen tillkom och anses ha giltig strandskyddsdispens. Avsikten med planen är att båda bryggorna ska kunna bibehållas i sin nuvarande form. Brygganläggningarna och komplementbyggnader ingår inte i helhet i planområdet. Skälet till detta är att de delvis är byggda på den del av bryggan som hänger ut över vattnet. Det är inte önskvärt att mark från vattenfastigheten införlivas i de berörda fastigheterna eller att fastighetsägarna anlägger nya bryggor som vilar i vattnet. Bryggan på fastigheten Solsidan 55:10 kan placeras i ett annat läge om det är lämpligare. Om fastighetsägarna vill flytta bryggorna krävs strandskyddsdispens i samband med en strandskyddsprövning.



Figur 7: Till vänster ses en bild av bryggkonstruktionen på fastigheten Solsidan 55:11 och till höger bryggkonstruktionen på fastigheten Solsidan 55:10.

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 detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	december 2020
Granskning	april-maj 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	augusti 2021
Laga kraft tidigast*	augusti 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Detsamma gäller för lantmäteriförrättningar som möjliggörs genom detaljplanen.

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.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren, BRF Glädjen i Saltsjöbaden.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

En fastighetsreglering där mark överförs från fastigheten Solsidan 55:10 till fastigheten Solsidan 55:11 möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder.

Detaljplanen möjliggör att fastighetsgränsen mellan fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11 kan flyttas åt nordväst för att byggnadsdelar och funktioner tillhörande fastigheten Solsidan 55:11 ska rymmas i sin helhet inom fastigheten. En fastighetsreglering avses att genomföras

av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bekostas av fastighetsägarna.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

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 anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Planområdets två fastigheter är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Löpande kostnader för drift- och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar inom tomtmark bekostas av respektive fastighetsägare. Vid byggnation under nivå för huvudmannens ledning krävs det en privat anordning för pumpning av spillvattenavlopp.

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. För att byggnaden på fastigheten Solsidan 55:11 ska anses planenlig ska fastighetsägaren inkomma med ett nytt bygglov efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Planförslaget innebär att befintliga byggnader inte behöver rivas. Detta är positivt ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter vilket kan ge positiva konsekvenser för miljön i form av minskat byggmaterial.

Detaljplanen bedöms inte påverka det lokala intresset för kulturmiljövården i och med att planen innebär en liten förändring utifrån dagens situation. Planförslaget bidrar till att landskapsbilden från vattnet kan bevaras genom bestämmelse om att klipphällarna närmast vattnet inte får bebyggas.

Sociala konsekvenser

Fastigheterna inom planområdet bibehålls som bostadsfastigheter med oförändrad användning och kan vara lämpliga för barnfamiljer. Men eftersom tomterna är kuperade och då fallrisk föreligger är det viktigt att säkerhetsanpassa trappor och uteplatser. För barn, äldre och personer med fysisk funktionsnedsättning är det av stor vikt att nämnda konstruktioner är säkerhetsanpassade.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun påverkas inte ekonomiskt av planens genomförande. Fastighetsägaren till Solsidan 55:11, BRF Glädjen, ges med detaljplanen en möjlighet att bibehålla huset så som det är byggt. Entrégången som delvis ligger inom fastigheten Solsidan 55:10 kan efter genomförd fastighetsreglering och positivt bygglov anses planenlig.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom- och angränsande planområdet. Fastighetsägarna angränsande planområdet bedöms påverkas måttligt av planens genomförande. Utsikten bedöms bli oförändrad för närliggande fastigheter i det fall att ett nytt hus uppförs på Solsidan 55:10.

Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering genom upphävandet av tomtindelingsplanen för kvarteret Glädjen. För fastigheten Solsidan 55:11 innebär det en möjlighet att reglera in den del av fastigheten Solsidan 55:10. På så sätt ryms den entrégång som delvis ligger på fastigheten Solsidan 55:10. För Solsidan 55:10 innebär det att fastigheten kommer att krympa med uppskattningsvis 100-200 kvadratmeter. Ytorna för de båda fastigheterna ska efter regleringen uppgå till minst 2000 kvadratmeter.

Gällande plan för fastigheten Solsidan 55:10 reglerar byggrätten utifrån en andel av fastighetsarean som får bebyggas samt att huvudbyggnad får uppföras i två våningar med inredd vind. Planförslaget medger istället en något större byggnadsarea men saknar möjlighet att inreda vind genom bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet. Detta bedöms positivt ur ett grannperspektiv med minskad insyn för den granne som bor nordväst om planområdet. Befintlig byggnad ryms inom den nya byggrätten och planförslaget ger en likvärdig byggrätt som i gällande detaljplan.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Melin
Planarkitekt