

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-03-24

Rev. 2023-04-11

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2020-00139

Standardförfarande

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 7:8 m.fl. Vikingavägen 17 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsens utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär.

Detaljplanen medger inte någon ny byggrätt utöver mindre komplementbyggnader om totalt 35 kvadratmeter för att inrymma miljöhus. De nya bostäderna och verksamheterna kommer att inrymmas i befintliga byggnader, och användningen blir flexibel mellan dessa två användningar. Om alla byggnader används för bostäder innebär det att cirka 20 nya bostäder kan tillkomma, samt att lokaler för verksamheter minskar med cirka 3 000 kvadratmeter (motsvarar cirka 30 arbetsplatser vid full beläggning). Bottenvåning i byggnad närmast vattnet (befintlig restaurang) regleras till att endast kunna användas för både kontor och centrumändamål.

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har haft detaljplanen för samråd under tiden 4 maj till och med 15 juni 2022. Synpunkter som inkommit behandlar trafiksituationen, restaurangens varande och arrende på bryggorna.

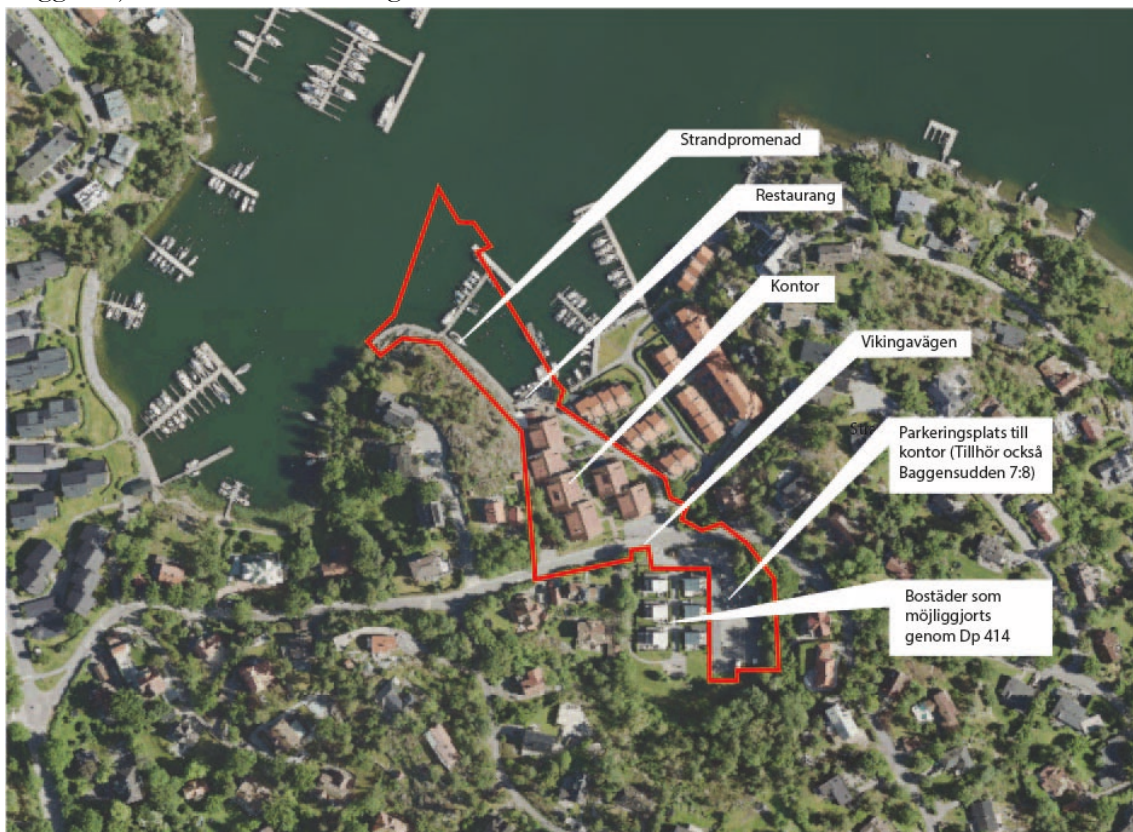
Efter samrådet har ett mindre antal ändringar av planförslaget gjorts. Dagvattenlösningarna har förtydligats och dagsljuskraven har uppfyllts genom att fasaderna har omarbetats. Vidare har mindre justering av plangränsen gjorts för att nå en bättre anpassning till tidigare plangränser.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsens utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär.

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Saltsjöbaden, och omfattar fastigheten Baggensudden 7:8 och del av fastigheten Baggensudden 2:1. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och radhusbebyggelse samt flerbildshus i öster. I norr gränsar området till Moranviken i Baggensfjärden och i söder till grönområde.



Fastigheten Baggensudden 7:8 är i privat ägo och bebyggd sedan tidigare med två byggnadskroppar i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförda under sent 90-tal. Området innehåller idag ett verksamhets- och kontorsområde, Neglinge Center. Inom detta ryms även en restaurang i norra delen av området med uteservering på kajen. Parkering för företagen finns delvis norr om Vikingavägen men framför allt söder om denna på en parkeringsplats som även den ingår i fastigheten Baggensudden 7:8.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, som anger gles samlad bebyggelse för området. Strandskyddet som återinträder genom den nya detaljplanen, föreslås upphävas inom planområdet.

Planförslaget

Detaljplanen har en flexibel markanvändning vilket innebär att fastighetsägaren kan välja om byggnaderna ska användas för bostäder, kontor eller centrumändamål. Om alla byggnader används för bostäder innebär det att cirka 20 nya bostäder kan tillkomma, samt att byggnader för verksamheter minskar med cirka 3 000 kvadratmeter (motsvarar cirka 30 arbetsplatser vid full beläggning). Fördelningen kan bli annorlunda om fastighetsägaren väljer att behålla delar av de befintliga byggnaderna som kontorsyta.

Detaljplanen medger inte någon ny byggrätt utöver mindre komplementbyggnader om totalt 35 kvadratmeter för att inrymma miljöhus. De nya bostäderna och verksamheterna kommer att inrymmas i befintliga byggnader, förutom tillkommande balkonger.

Gestaltningen av bebyggelsen regleras i detaljplanen genom:

- Olika byggnadshöjder för att förstärka landskapsbilden
- Anpassning till omgivande bebyggelse genom utformningsmässig tydlig uppdelning i flera huskroppar, förskjutna gentemot varandra.
- Generell bestämmelse om att byggnadernas material, färg och form för att dessa ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och omgivande bebyggelse

All privat parkering ska ske på kvartersmark, privatägd mark. Parkering för boende i de nya bostäderna och besökande till verksamheter inryms på befintlig markparkering och i carport på den södra sidan om Vikingavägen.

Befintlig strandpromenad, som finns anlagd på brygga längs vattnet, säkerställs dels genom att ett markreservat för allmännyttig gångtrafik skapas. I detaljplanen har även en bestämmelse införts om att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik, ett så kallat x-område. Strandpromenaden är en del av en längre strandpromenad som går längs med de inre delarna av Moranviken.

Inom planområdets vattenområde sker förtöjning av båtar vid två bryggor. Bryggorna används för båtförtöjning för den intilliggande bostadsbebyggelsen vid f.d. Neglingevarvet och för båtägare och gäster till restaurangen. Vattenområdet, både det kommunala och det privata samt de privata bryggorna regleras med bestämmelserna **W** – vattenområde, **W₁** – vattenområde med bryggor och **W₂** – bryggor för strandpromenad.

Den tidigare varvsverksamheten har medfört att det finns markföroreningar inom området. Innan ändrad markanvändning behöver marken runt byggnaderna saneras, vilket regleras i detaljplanen genom bestämmelser. En sanering av marken och ett genomförande av föreslagna dagvattenåtgärder, vilket också regleras i planen, bidrar till en minskad belastning på kustvattenförekomsten Baggensfjärden.

Planarbetets bedrivs genom standardförfarande. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning under april-maj 2023.

Synpunkter under samråd

Samråd varade mellan den 4 maj 2020 och 15 juni 2020, sammanlagt 6 veckor. Planförslaget har skickats ut till berörda och remissinstanser. Planförslaget fanns tillgängligt på Nacka kommuns hemsida, i Nacka kommuns utställningshall på Granitvägen 15, och på biblioteken i Saltsjöbadens Centrum och Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Av remissinstanserna var det Länsstyrelsen, som gav råd gällande reglering av grundkonstruktionen och Sjöfartsverket som lämnade synpunkter gällande bryggor och belysning. Kommunen noterade synpunkterna, men konstaterar att byggnader, bryggor och strandpromenad redan är uppförda vilket gör att området kommer fungera i huvudsak som idag med planförslaget. Skillnaden mot idag, vad avser exponeringen mot vattnet, kommer vara liten om byggnaderna får en ändrad användning från verksamheter till bostäder.

Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun ställde sig positiva till förslaget, och gav förbättringsförslaget om en trafiksäkrat övergångsställe på Vikingavägen. Vilket planförslaget inte motsätter sig, men då det saknas finansiering till detta i dagsläget kan detta bara bli ett förslag.

Tre närboende grannar lämnade in synpunkter gällande buller under byggnationen, trafiksäkerhet, parkering och arrende på de befintliga bryggorna. Inget av dessa frågor kan regleras inom detaljplanen, utan av annan lagstiftning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning då det avser ett mindre markområde som redan är i anspråkstaget för bebyggelse. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker och störningar för omgivningen.

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.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget möjliggör en blandning av bostäder, kontor och centrumverksamhet vilket kan medföra positiva effekter för den upplevda tryggheten i området då verksamheter som endast är igång under arbetstid innebär en folktom miljö på kvällen. Att omvandla delar av kontorslokalerna till bostäder skulle kunna leda till att ett större antal personer kommer att vistas och röra sig i området under fler tider på dygnet, vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Den stora parkeringen i söder kan upplevas ödslig under delar av dygnet då den ligger något avskilt. På den västra sidan om parkeringsplatsen ligger bostäder som har fönster mot parkeringsplatsen vilket är positivt ur en trygg- och säkerhetssynpunkt.

Tidplan

Samråd	april-maj 2022
Granskning	april-maj 2023
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	4:e kvartalet 2023
Laga kraft tidigast*	4:e kvartalet 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren till Baggensudden 7:8 står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, saneringsåtgärder, bygglov samt genomförande. Planen belastar därmed inte Nacka kommuns ekonomi. Planförslaget innebär en förändrad markanvändning från kontor och industri till bostäder, kontor och centrum. Den nya markanvändningen som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. Planförslaget medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

Konsekvenser för barn

Fler bostäder i området kommer troligtvis att generera fler barn och ungdomar i området, beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer att uppföras. Delar av den trafik som går till verksamhetsområdet kommer att försvinna vilket kan leda till en tryggare trafikmiljö. Trafiken kommer dock till viss del ersättas av trafik från de nya boende. Behov av ett övergångsställe över Vikingavägen skulle kunna uppstå för barn som vill ta sig från de nya bostäderna till den allmänna lekplatsen söder om Vikingavägen, utanför planområdet. Några finansierade åtgärder inom allmän plats ingår inte i planprojektet. En ny lekplats planeras i anslutning till nyttillkomna bostäder på kvartersmark, norr om Vikingavägen. Inom gångavstånd från planområdet finns både förskolor, skolor och större rekreationsområde. Planförslaget bekräftar befintlig strandpromenad, vilket kommer innebära en fortsatt god tillgång till vattnet för bland annat barn och unga. Det finns inget räckelängs med bryggan vilket kan innebära en fallrisk.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning
- Plankarta

Planenheten

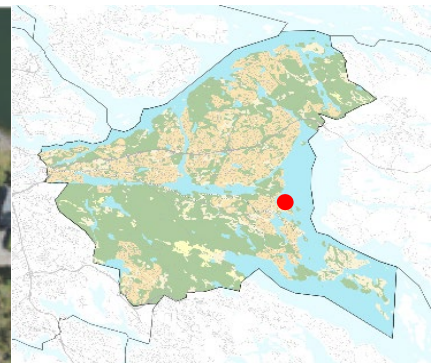
Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Rein Martinsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Baggensudden 7:8 m.fl. Vikingavägen 17 i Saltsjöbaden, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2020-12-09	MSN	MSN
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2020-10-26	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2022-04-20	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2022-04-28	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	



Röd linje planområdesgräns