

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till 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 3 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 3700 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.



Aktuellt område

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, bryggor 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.



Strandpromenad

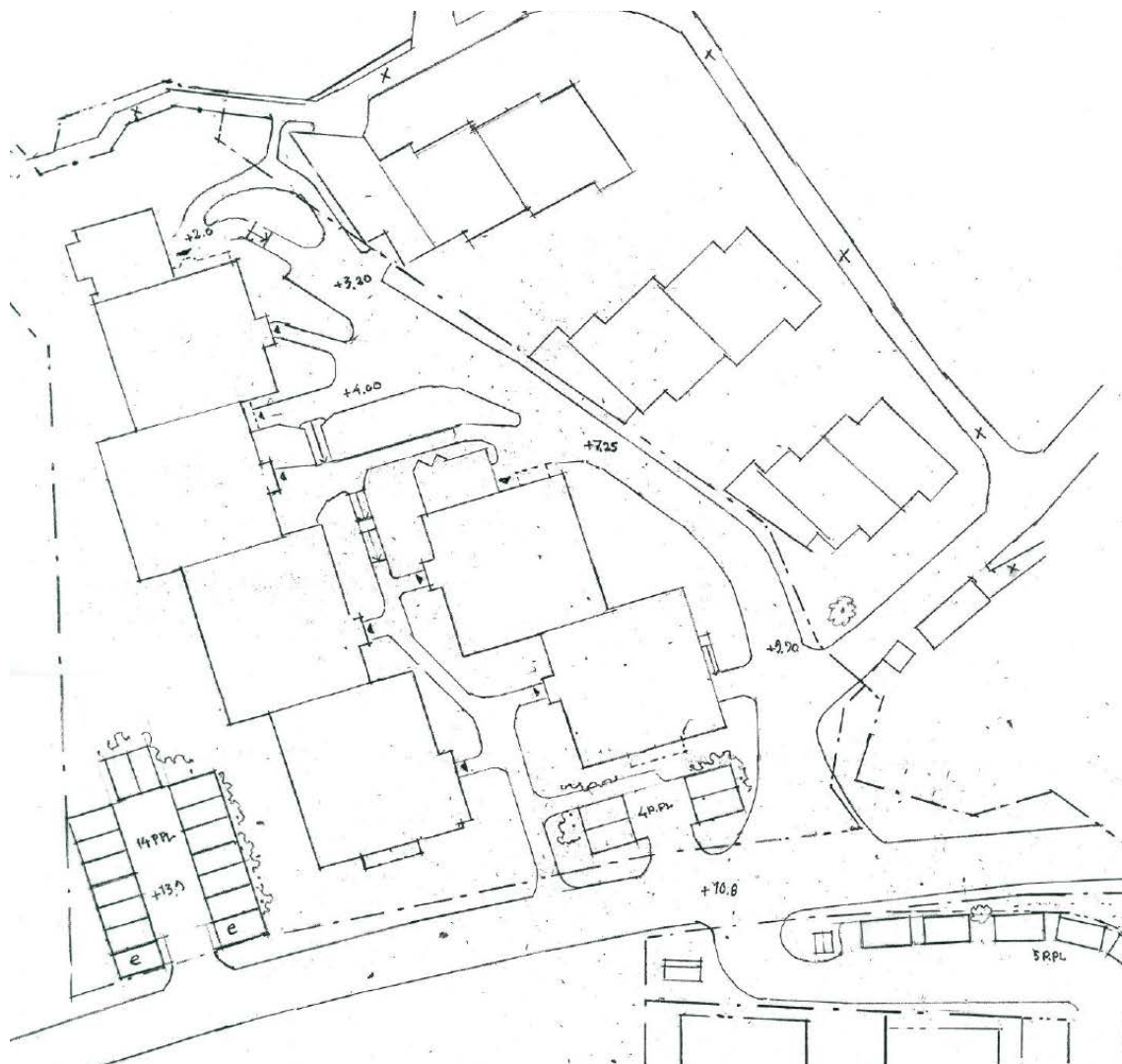


Befintlig bebyggelse

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.



Förslag, situationsplan (Stig Jarefeldt arkitekt)



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.

Bilaga:

Skrivelse från Neglinge center Företagarförening inkommen 22 maj 2014.

Översikt kontorslokaler Fisksätra/Saltsjöbaden

Planenheten

Andreas Totschnig

Planchef