

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

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

Kommunen avser därför att inleda planarbete för fastigheten Baggensudden 7:8.

Planarbetet bör bedrivas med normalt förfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2017.

### **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.

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. I norra delen av området ligger en restaurang 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.



*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*

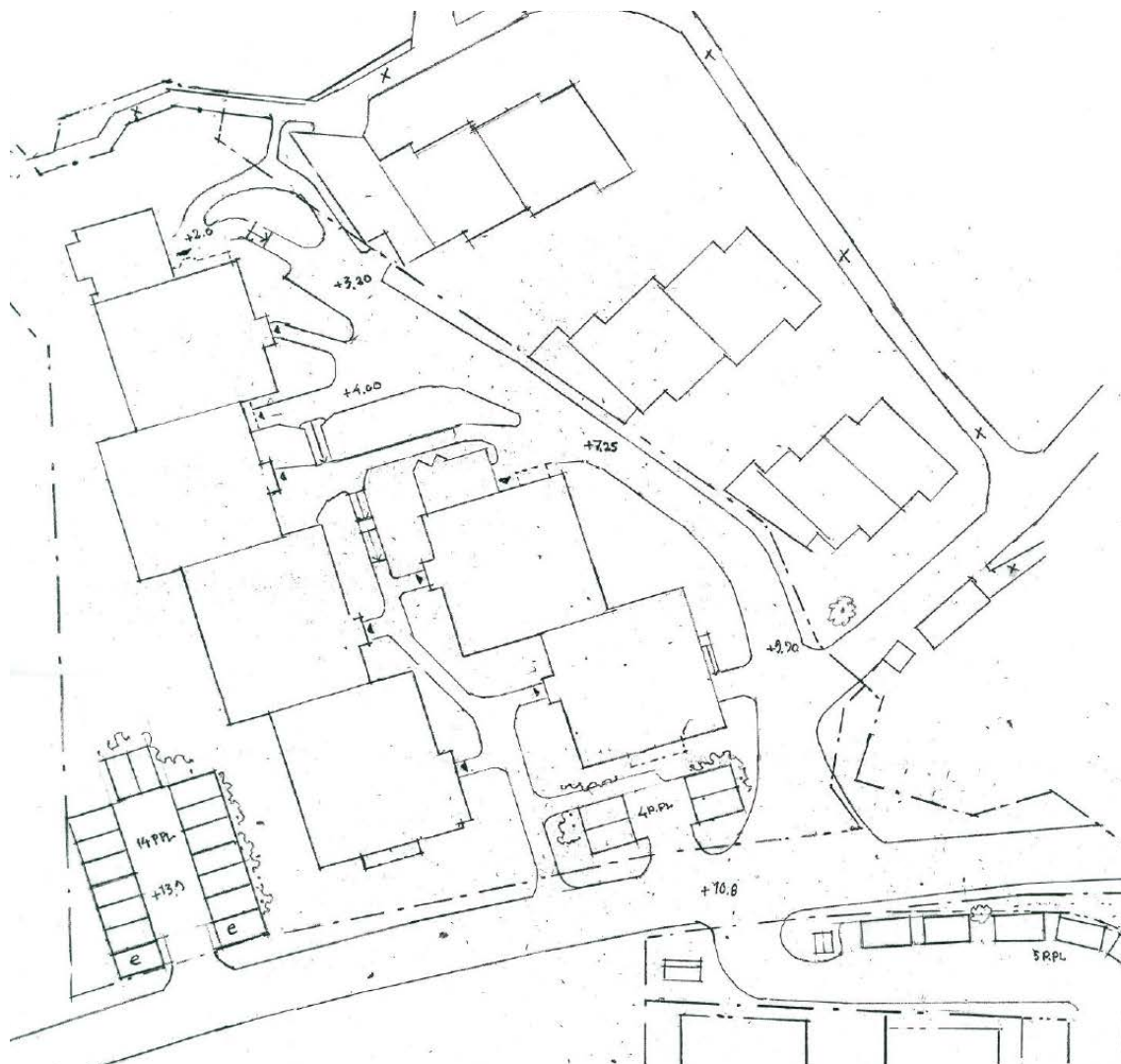


*Befintlig bebyggelse*

### **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 ställer sig i princip positiv till förslaget. Planenheten bedömer att det är fullt möjligt att bygga om de befintliga byggnaderna till fullgoda bostäder. Förändringen av närmiljön kommer att bli relativt liten, det som kommer att märkas är den nya parkeringsplatsen vid Vikingavägen som redan har planstöd, samt konsekvenser av ombyggnaden till bostäder som balkonger m m. Det lämpliga i att ta bort ett antal arbetsplatser från en del av kommunen som redan idag har underskott på sådana kan självklart diskuteras. En viktig fråga är strandpromenaden längs Moranviken som ligger på kvartersmark. Om strandskyddet ska kunna upphävas då området detaljplaneras behöver allmänhetens tillträde till strandzonen säkras. Detta betyder troligen att kommunen ska ta över strandpromenaden, vilket i sin tur innebär att fastighetsägaren/exploatören ska finansiera en upprustning till kommunal standard.



Planenheten föreslår att planarbete ska inledas.

**Bilaga:**

Skrivelse från Neglinge center Företagarförening inkommen 22 maj 2014.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Per Wilhelmsson  
Planarkitekt