

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring genom tillägg till stadsplan 123 och stadsplan 186, Solsidan i Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Enkelt planförfarande**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

### **Sammanfattning**

Ett tillägg till stadsplanerna 123 och 186 har tagits fram.

Tillägget innebär att;

- begränsningen av antalet lägenheter per villafastighet är borttagen,
- byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med stadsplanebestämmelserna ska ses som planenliga,
- ett urval av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området förses med skyddsbestämmelser,
- karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras.

### **Ärendet**

#### **Syftet**

Syftet med denna ändring genom tillägg till stadsplanerna 123 och 186 är att ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet, hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt skydda kulturhistoriskt värdefull miljö. Moderniseringen av områdets stadsplaner innebär inte att områdets fastighetsindelning eller byggrättens storlek förändras. Dock ges byggnader som har beviljats bygglov men blivit planstridiga på grund av ny lagstiftning en ny planbestämmelse som innebär att dessa ska ses som planenliga. Meningen är att planförslaget ska skydda och bekräfta den befintliga bebyggelsen samt tillåta flera lägenheter per villafastighet. Genom att befintliga begränsningar av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet tas bort blir det möjligt att inreda flera bostäder i en byggnad, förutsatt att inte byggnader med kulturhistoriskt värde förvanskas.

#### **Planarbetets bedrivande**

Planförslaget har hanterats med enkelt planförfarande, vilket innebär att detaljplanen antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter.

### **Tidigare fattade beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 13 november 2013, § 318.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om tilläggsdirektiv för projektet inför antagande den 25 maj 2015, § 100, enligt följande:

”Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt planenheten att ompröva den föreslagna k-beteckningen i syfte att färre fastigheter - endast de ur kulturhistorisk synpunkt mest värdefulla - ges en sådan beteckning. k-beteckningen föreslås också få en mindre ingripande utformning som till exempel: Underhåll och ändring av exteriör ska utformas på ett sådant sätt att byggnadens gestaltning och karaktärsdrag bevaras. Även q- beteckningen ska användas restriktivt. Utlåtandet kompletteras med beskrivning av bestämmelsen som möjliggör fler bostäder i byggnader. Fastighetsägarnas önskemål om skyddsbestämmelser bör vägas in.”

Som ett resultat av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yrkande har planenheten sett över planförslaget. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader som belagts med bestämmelse k eller kq har minskats från 81 till 51 stycken. Därtill har beskrivningen av bestämmelse k kortats ned.

Av det särskilda utlåtandet och övriga planhandlingar framgår syftet med planuppdraget och de bestämmelser som följer av det.

### **Viktigaste synpunkterna**

Under samråd, kompletterande samråd och underrättelse inkom framförallt yttranden gällande föreslagna skyddsbestämmelser av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Solsidan. Många fastighetsägare motsatte sig den k eller kq-bestämmelse som föreslagits på byggnad/byggnader inom fastigheten. Ett antal önskemål om skydd av vegetation/träd kom även in.

Varken Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Nacka Miljövårdsråd eller Kulturnämnden har haft synpunkter på planförslaget.

### **Ändringar i detaljplaneförslaget inför antagande - efter underrättelse och tilläggsdirektiv**

- Antalet kulturhistoriskt värdefulla byggnader som belagts med k eller kq-bestämmelse har minskats till 51 stycken.
- Beskrivningen av bestämmelse k har kortats ned i plankartan.
- Bestämmelsen om utökad markklovpplikt för skyddsvärda ädellövträd och tallar har åter lagts in i plankartan.
- Bestämmelsen om markens anordnande har tagits bort ur plankartan.

### **Planområdet**

Planområdet är beläget i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön.

För området gäller stadsplan 123 från 1940 och stadsplan 186 från 1963. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Området omfattar cirka 260 fastigheter och en stor geografisk yta.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun är beställare av projektet. Arbetet kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen därmed få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om-/ och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av tillägget till detaljplan, det vill säga för byggande inom den egna fastigheten.

Planenheten kan inte göra några bedömningar av hur fastighetsvärdet påverkas av planändringen då en fastighets värde påverkas av flera faktorer och framförallt styrs av marknaden.

Enligt PBL 14 kap 7 § har ägare till fastighet rätt till ersättning av kommunen om det i detaljplanen meddelas rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap 34 §. Detta gäller dock enbart om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Eventuella ersättningsanspråk hanteras efter det att planen har vunnit laga kraft.

### **Behovsbedömning**

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### **Planenhetens bedömning**

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår planenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Tillägg till planbeskrivning samt genomförandebeskrivning, daterad 2015-06-05

Tillägg till plankarta, blad 1 av 2, daterad 2015-06-05

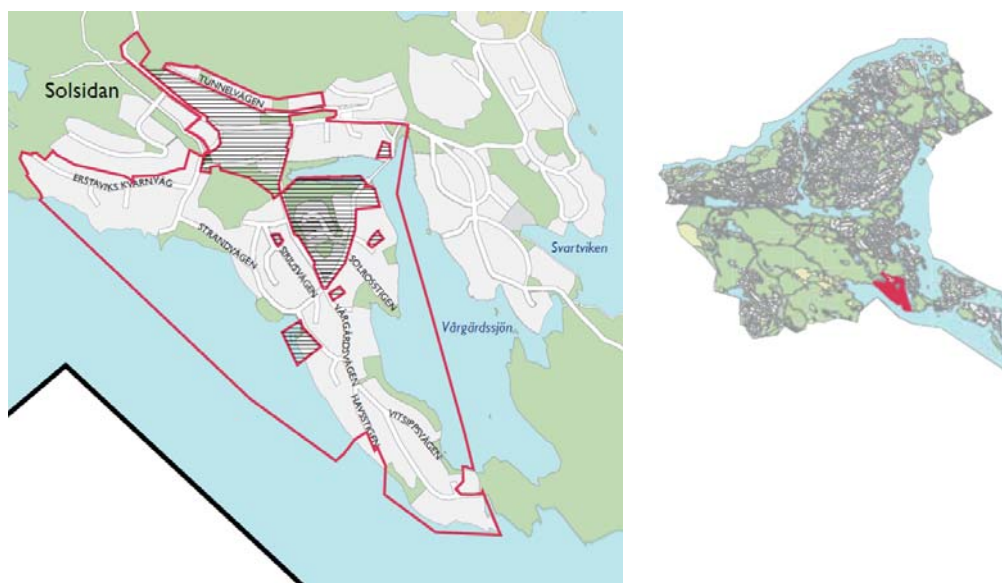
Tillägg till plankarta, blad 2 av 2, daterad 2015-06-05

Särskilt utlåtande, daterat 2015-06-05

Rapport ”Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun”, rev. 2015-03-25

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/solsidan/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/solsidan/Sidor/default.aspx)



Karta över planområdet och områdets läge i kommunen.