



Planbeskrivning
 ANTAGANDE
 Upprättad i mars 2014
 Reviderad i juni 2015

MSN 2013/120-214

Tillägg till PLANBESKRIVNING SAMT GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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



Ovanstående karta till vänster visar områdets avgränsning. Kartan till höger visar var i Nacka kommun området ligger. Bilden överst till höger visar Saltsjöbanans station *Solsidan*.

Planens syfte

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 bebyggelse. 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.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade påbörja planarbetet den 13 november 2013, § 318. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detta tillägg till befintliga stadsplaner 123 och 186 omfattar följande handlingar:

- Plankarta över planändringens omfattning samt tillägg till planbestämmelser.
- Plan- och genomförandebeskrivning.
- Rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", rev. 2015-03-25.
- Fastighetsförteckning

I. Sammanfattning

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.

Bestämmelser i gällande stadsplaner begränsar antalet kök/lägenheter per villa, dessa bestämmelser tas bort så att det inte finns någon begränsning av antalet kök/lägenheter per villa, förutsatt att inte byggnader med kulturhistoriskt värde förvanskas. Detta för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma flera lägenheter per villafastighet. Ändringen innebär inte att byggrätten utökas.

Ett generellt tillägg görs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med stadsplanbestämmelserna. Dessa byggnader får byggas till med samma nockhöjd och våningsantal som befintlig byggnad, givet att byggrätt kvarstår. Tillbyggnad får inte vara högre än nockhöjden på befintlig byggnad. Sådan tillbyggnad och byggnad ska anses planenlig och får återuppföras vid brand eller annan skada.

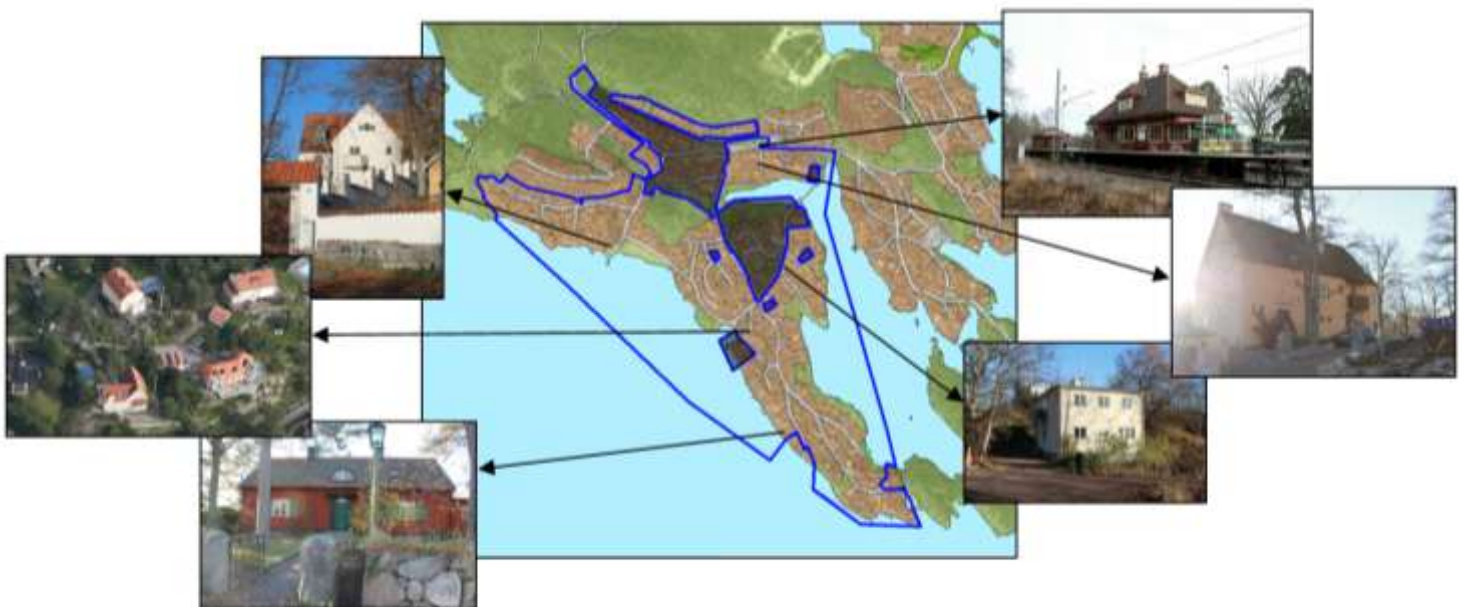
En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har gjorts inom planområdet. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", rev. 2015-03-25. Ett urval av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har fått en k eller kq-bestämmelse. 41 fastigheter föreslås få varsamhetsbestämmelse (k) och rivningsförbud (q). 10 fastigheter föreslås endast få varsamhetsbestämmelse.

Området utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas och ska därför uteslutas från lovfria åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § ("Attefalls reformen"). Detta innebär att det inom hela planområdet krävs bygglov för att uppföra komplementbostadshus/ komplementbyggnader (så kallade "Attefallshus"), takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

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. Området som ska ges ett tillägg till stadsplan 123 och 186 omfattar stora delar av Solsidan, med undantag för två områden från 1950-talet och några enskilda fastigheter som har moderna detaljplaner, se karta nedan. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Tillägget omfattar cirka 260 fastigheter inom en stor geografisk yta.



Den stora bilden visar planområdets utbredning och de mindre bilderna visar ett urval av bebyggelsen i området. Gråmarkerade ytor ingår inte i planområdet.

Riksintressen enligt 3, 4 kap Miljöbalken

Planområdet berör riksintresset för kust och skärgård. Kustområdet är i sin helhet riksintresse enligt miljöbalken, för sina samlade natur- och kulturvärden. Norra delarna av planområdet tangerar Nacka-Erstaviksområdet som är ett riksintresse för det rörliga friluftslivet. Det är ett av Stockholms viktigaste och mest lättillgängliga strövområden. Inom planområdet finns även riksintresset för kommunikationer i form av Saltsjöbanan.

Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse negativt.

Översiktlig planering

Solsidan består till stor del av friliggande småhus från i huvudsak 1900-talets första hälft och är i översiktsplanen utpekad som ett område med gles blandad bebyggelse. Norra delarna av planområdet invid Saltsjöbanan är i översiktsplanen utpekad som medeltät stadsbebyggelse med villabebyggelse, men även flerbostadshus, viss handel och andra verksamheter.

Översiktsplanen anger att områdets karaktär och skala bör behållas, någon ny bebyggelse planeras inte inom området men enstaka kompletteringar kan vara möjliga och då främst i områdets norra del. Området Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och strandzonerna inom området har höga upplevelsevärden. Inom planområdet finns flera strandpromenader, en badplats och två båthamnar.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

I Kulturmiljöprogrammet för Nacka kommun, antaget 2011, anges att Solsidan är ett villasamhälle med bebyggelse huvudsakligen från perioden 1910-1950. Området började byggas under tidigt 1910-tal men huvuddelen av bebyggelsen är uppförd under perioden 1930-1950. Karaktäristiskt för Solsidan är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna med terränganpassad bebyggelse med oregelbundet svängda gator, bevarad natur och växtlighet på stora tomter.

I området finns en stor variationsrikedom av både sommarstugor, enkla egnahemsvillor och stora påkostade villor med tidstypisk karaktär som successivt kompletterats med modernare bebyggelse som ritats av landets främsta arkitekter. Här finns exempel på landets främsta villaarkitektur från olika perioder. Det finns ett stort antal välbevarade villor från olika perioder med höga arkitektoniska kvaliteter som är känsliga för förändringar. Solsidan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och bedöms vara ett område som är särskilt värdefullt och som inte får förvanskas.

Stadsplaner

För området gäller stadsplan 123 och 186. Stadsplan 123 är från 1940. Planen reglerar större delen av området till friliggande bostäder i två våningar. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1400 m² och i undantagsfall 1200 kvadratmeter. Byggrätten är styrd till en niondel av fastighetens area, byggnad får inredas med en lägenhet, planen tillåter dock att två lägenheter uppförs efter beslut av nämnd. Enligt planen får två huvudbyggnader uppföras på fastigheter större än 3000 kvadratmeter.

1963 antogs stadsplan 186, en ändring av delar av stadsplan 123. Inom dessa ändrade områden reglerar stadsplan 186 att området får bebyggas med bostäder och att fastigheterna får byggas till högst en sjundedel. Byggnader får uppföras med en byggnadshöjd på högst sju meter och endast en lägenhet per fastighet är tillåtet.

Fastighetsplaner

Nästan alla kvarter omfattas av fastighetsplan eller tomtindelingsplan som fastställer fastighetsgränserna. Tomtindelningar har framförallt fungerat som ett genomförandeinstrument men styr idag fastighetsgränsernas placering.

3. Planförslaget

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 bebyggelse.

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.

Plankartan visar planändringens omfattning samt tillägg till planbestämmelser till stadsplanerna 123 och 186.

Det aktuella planförslaget för Solsidan är inte tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfattning.

Planförslaget medför inte att rådande fastighetsplaner upphävs.

Begränsning av antal tillåtna kök/lägenheter utgår

I gällande stadsplaner utgår följande planbestämmelser:

Stadsplan 123: i huvudbyggnad å med B eller R betecknat område må ej inredas med flera än ett kök.

Dock äger byggnadsnämnden rätt att undantagsvis, där synnerliga skäl äro, medgiva inredande av ytterligare ett kök.

Stadsplan 186: Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet.

Bestämmelser i gällande stadsplaner begränsar antalet kök/lägenheter per villa, dessa bestämmelser tas bort så att det inte finns någon begränsning av antalet kök/lägenheter per villa, förutsatt att inte byggnader med kulturhistoriskt värde förvanskas. Detta för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma flera lägenheter per villafastighet. Ändringen innebär inte att byggrätten utökas. Totalt omfattas cirka 260 fastigheter av ändringen.

Planstridiga byggnader blir planenliga

Ett generellt tillägg görs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med stadsplanebestämmelserna. Tillägget innebär att dessa byggnader ska ses som planenliga. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detta tillägg vann laga kraft och som inte överensstämmer med stadsplanebestämmelserna (SPL 123, 186) ska ses som planenliga. Dessa byggnader får byggas till med samma nockhöjd och våningsantal som befintlig byggnad, givet att byggrätt kvarstår. Tillbyggnad får inte vara högre än nockhöjden på befintlig byggnad. Sådan tillbyggnad och byggnad ska anses planenlig och får återuppföras vid brand eller annan skada.

Bakgrunden till den uppkomna situationen är att det enligt äldre lagstiftning fanns en möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens, något som inte längre är möjligt enligt nuvarande plan- och bygglag. Vid bygglovgivning för mindre planenliga åtgärder, uppstår därmed ett problem med byggnader som exempelvis kraftigt överstiger den byggrätt som är tillåten enligt den gamla stadsplanen. Dessa fastigheter är enligt nuvarande lagstiftning planstridiga vilket innebär ett hinder även för mindre planenliga förändringar.

Anpassning till områdets karaktär/omgivningens egenart

Grundstrukturen i Solsidan är ett terränganpassat gatunät, med en vegetations- och bergrik gatumiljö och fritt placerade och individuellt utformade villor på naturtomter. Området består av karaktärsskapande ädellövträd och tallar som ska bevaras.

Eventuell ny bebyggelse i området ska placeras och anpassas till denna grundstruktur. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk. Man bör undvika reflektioner från blanka tak. För hela planområdet gäller hänsynsbestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Det innebär att grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation.

Vid nybyggnation eller uppförande av nytt tak ska bygglovsenheten beakta områdets karaktär.

Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det har utförts en inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", rev. 2015-03-25. Rapporten innehåller fotografier av byggnaderna liksom byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper

Ett urval av de särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i inventeringsrapporten ges bestämmelsen **q** som innebär: *Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.*

För ovan nämnda byggnader samt för ytterligare ett urval införs även bestämmelsen **k** som är en varsamhetsbestämmelse för kulturhistoriskt intressanta byggnader.

Varsamhetsbestämmelsen innebär att: *Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (PBL 8 kap 17§).*

Varsamhetsbestämmelsen k är ett stöd vid handläggning av bygglovsärenden. Den ger vägledning till fastighetsägare, arkitekt och bygglovshandläggare om hur man vid ändringar av byggnaden bör förhålla sig till befintlig byggnads karaktär.

Följande fastigheter har fått planbestämmelserna k och q. Bestämmelserna avser huvudbyggnaden (bostad) om inget annat anges:

Solsidan 2:1 (badhus tillhörande 19:20)	Solsidan 17:13
Solsidan 11:4	Solsidan 17:14
Solsidan 14:8	Solsidan 17:16
Solsidan 14:12 (bostad, mur)	Solsidan 17:17
Solsidan 15:11	Solsidan 17:18
Solsidan 15:13	Solsidan 18:3
Solsidan 16:7	Solsidan 18:5
Solsidan 16:9	Solsidan 18:7
Solsidan 18:9	Solsidan 20:12
Solsidan 18:11	Solsidan 21:3
Solsidan 18:18	Solsidan 22:5
Solsidan 19:3	Solsidan 24:4
Solsidan 19:20	Solsidan 24:5
Solsidan 19:21	Solsidan 34:1 (badhus)
Solsidan 19:22	Solsidan 34:5 (bostad, lusthus)
Solsidan 34:17 (bostad, paviljong)	Solsidan 37:11
Solsidan 35:6	Solsidan 37:16
Solsidan 35:8	Solsidan 39:1 (bostad, paviljong, loggia, mur)
Solsidan 36:7	Solsidan 44:2
Solsidan 36:8	Solsidan 57:1 (station, magasin)
Solsidan 36:10	

Följande fastigheter har fått bestämmelsen k:

Solsidan 35:7
Solsidan 14:3 (uthus)
Solsidan 33:11
Solsidan 16:4
Solsidan 20:15
Solsidan 21:2
Solsidan 35:3
Solsidan 36:12
Solsidan 36:17
Solsidan 18:1

Utökad lovplikt

Planområdet Solsidan är ett område av lokalt kulturhistoriskt intresse som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas. Det ska därför uteslutas från lovfria åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket gällande vad som avses i 4a § - 4c § ("Attefallsreformen"). Detta innebär att det inom hela planområdet krävs beviljat bygglov för att kunna uppföra komplementbostadshus/komplementbyggnader (så kallade "Attefallshus"), takkupor, tillbyggnad om 15 kvm samt för att inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus. Att bygga till eller uppföra komplementbyggnader med mera enligt ovan är möjligt för de fastigheter som har kvarstående byggrätt att utnyttja samt om det överensstämmer med underliggande stadsplan 123 eller stadsplan 186.

Grundstrukturen i Solsidan är ett terränganpassat gatunät, med en vegetations- och bergrik gatumiljö och med fritt placerade och individuellt utformade villor på naturtomter. Landskapsbilden präglas av karaktärsskapande ädellövträd och tallar, där träden på de enskilda fastigheterna är viktiga för helheten. Karaktärsskapande ädellövträd och tallar som har en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan mark ska därför bevaras. Nödvändiga skyddsåtgärder bör vidtas vid om-/till-/nybyggnad med mera för att undvika skador på rotsystem. Marklov för fällning av sådana träd får endast ges om det finns särskilda skäl till exempel risk för liv eller egendom.

Trafik samt parkering på egen fastighet

Vägnätet i Solsidan är väl utbyggt och är idag lågt belastat. Den eventuella trafikökning som kan bli i området till följd av planförslaget bedöms inte bli så stor att vägnätet behöver byggas om. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och det är av stor vikt att hänsyn tas till landskapsbild och naturvärden då eventuellt nya parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna. Fastighetsägare ska ta kontakt med väg- och bygglovsenheten på Nacka kommun innan fastigheten byggs om för att säkerställa att anslutningar och parkeringsytor utformas på ett lämpligt sätt.

4. Konsekvenser av planen

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period. Planändringen i Solsidan är ett led i detta mål. På lång sikt kan planförslaget bidra till att fler villafastigheter blir bostäder för flera familjer.

Planförslaget kommer resultera i att byggnader som idag är planstridiga och hindras bygglov vid eventuell förändring får ett tillägg. Tillägget kommer att gälla för byggnader som tillkommit i "laga ordning" och innebär att dessa ska ses som planenliga.

Ytterligare konsekvenser av planförslaget är att ett urval av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som är karaktäristiska för Solsidan och där en del är uppförda efter ritningar av Sveriges mest framträdande arkitekter kommer att få k- eller kq-bestämmelse.

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

Detta tillägg till gällande stadsplaner är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Preliminär tidplan

Samråd	Kvartal 2 2014
Kompletterande samråd	Kvartal 1 2015
Underrättelse	Kvartal 2 2015
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens antagande	Kvartal 2 2015

Genomförandetid

Genomförande av planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.
Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta kan beställas hos Lantmäterienheten, Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för genomförandet av detaljplanen.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Åsa Dahlgren
Planarkitekt