

2015-11-25

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2015/84-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Rösunda 9:14, Ringvägen 44 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Rösunda 9:14 i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 19 september 2015 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten för att möjliggöra uppförandet av ytterligare en villa. Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att inte påbörja ett planarbete kan motiveras på två sätt. Dels bedömer inte planenheten sökandes förslag vara lämplig med hänsyn till områdets karaktär och kulturmiljö samt intilliggande park. Dels har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning i samband med att en detaljplan beslutades för berörd fastighet 2001. Sökandens skrivelse bifogas.

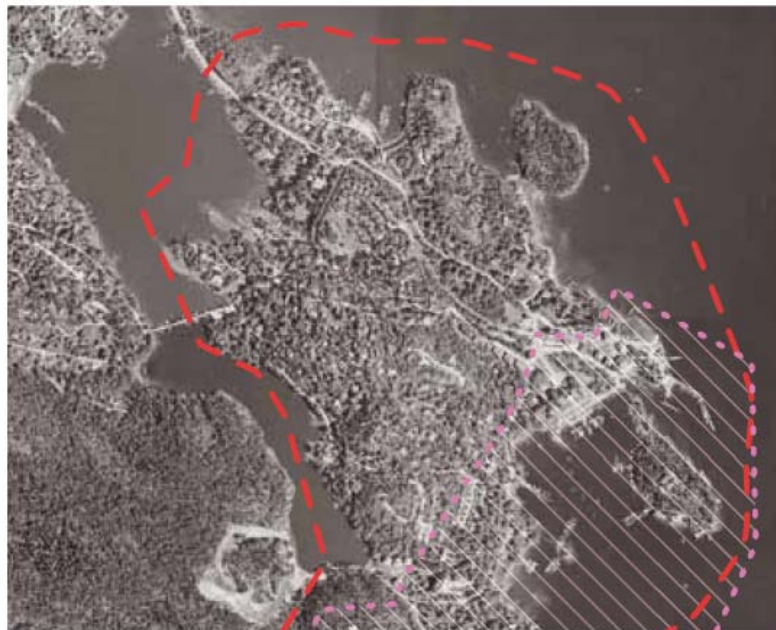
Ärendet

Bakgrund

Berörd fastighet Rösunda 9:14 är belägen på Ringvägen 44 i ett område med friliggande villor i norra Rösunda i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Fastigheten är cirka 2300 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 125 kvadratmeter i två våningar, samt ett garage med en byggnadsarea på cirka 40 kvadratmeter. Tomten karaktäriseras av friliggande villa i ett centralt läge på tomten omgiven av grönska.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Enligt kommunens kulturmiljöprogram

ligger den berörda fastigheten inom område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området karaktäriseras utav stora tomter med individuellt placerade villor. Kulturmiljöprogrammet anger att grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till denna struktur. Komplementbyggnader ska placeras och utformas så att gatubildens karaktär med friliggande hus i grönska behålls.



- Gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården **TATTBYBRON** Informationstext
- Område av riksintresse för kulturmiljövården **Hotellviken** Namn på vatten
- **Vår Gård** Kulturminne (Utan punkt: kulturmiljö)

Rösunda 9:14 omfattas av detaljplan 268 för Rösunda 9:14 m.fl, vilken vann laga kraft 2001-07-05. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med detaljplanen var att genom tillägg av två markområden, som utgör allmän platsmark, förbättra angöringen till fastigheten Rösunda 9:14 och anpassa tomtformen till naturliga förutsättningar. Planändringen innebär att tomten ökade i storlek med cirka 900 kvadratmeter, samt att området inom vilken bebyggelse får ske utökades något för att ge större flexibilitet vid placering av återstående byggrätt, det vill säga främst uthus/garage, men även mindre utökning av huvudbyggnaden. Detaljplanen reglerar var bebyggelse får ske genom att avgränsa områden för prickad mark (mark där byggnader inte får upp uppföras). Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 170 kvadratmeter och för garage samt uthus 30 kvadratmeter. Antal tomter inom detaljplanen regleras till är 1 tomt. Berörd fastighet omfattas av en q-bestämmelse, av vilken framgår att det är värdefull kulturmiljö där befintliga träfasader inte får ändras. Ny huvudbyggnad får tillkomma endast som ersättning för befintlig och ska då överensstämma med den ersatta i fråga om placering, utformning och karaktär.

Rösunda 9:14 angränsar till Knut Wallenbergs park i norr och väst. Wallenbergsparken utgör en värdefull rekreationsyta, och parken en av Nackas få prydnadsparker. Fastigheten ligger cirka 70 meter söder om vattenbrynet. Fastigheten omfattas inte av strandskydd. Sammantaget är villafastigheterna i området mycket skiftande i storlek från cirka 5000 kvadratmeter till cirka 1000 kvadratmeter. Bostadsområdet norr om Ringvägen i närheten av norra kusten, där berörd fastighet är belägen, har generellt sett något större fastigheter än på södra sidan om Ringvägen.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 19 september 2015 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten för att möjliggöra uppförandet av ytterligare en villa. Enligt förslaget kommer de två nya tomterna att bli cirka 1400, respektive 900 kvadratmeter. Befintligt garage ska rivas till förmån för den nya huvudbyggnaden, på den avstyckade fastigheten. Ytan där huvudbyggnaden föreslås är i övrigt asfalterad. Föreslagen huvudbyggnad har två våningar och en byggnadsarea på cirka 90 kvadratmeter. Förslaget omfattar även två grindstugor på cirka 35 kvadratmeter förlagda längs med den östra fastighetsgränsen. Enligt sökandes förslag sker angöring till den ursprungliga fastigheten genom en gemensam infart/servitut som kommer fungera som skaft från Ringvägen.

Planenhetens bedömning

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Av kommunens översiktsplan från 2012 framgår att samhällsplaneringen ska skydda och tydliggöra kulturmiljöers strukturer i landskap, bebyggelse och fornlämningar. Särskild vikt läggs på bevarandet av riksintressanta områden och områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kommunens kulturmiljöprogram ska vara vägledande vid planläggning och bygglovshantering och annan kommunal tillståndsgivning. Sökandes förslag är inte i enlighet med översiktsplanen i detta avseende.

Beslutet att inte påbörja ett planarbete kan motiveras på två sätt. Dels bedömer inte planenheten sökandes förslag vara lämplig med hänsyn till området karaktär och kulturmiljö samt påverkan på intilliggande park. Dels har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning i samband med att en detaljplan beslutades för berörd fastighet 2001.

Avstyckning inte lämplig med hänsyn till områdets karaktär

Fastigheten inom område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Områdets bebyggelsestruktur präglas av större villor som förlagts, i ett på tomten centralt läge. Byggnaderna omges av trädgård och grönska. En styckning av befintlig fastighet i två mindre enheter, innebär att man frångår en befintlig, historiskt sett avläsbar struktur med framträdande enskilda huskroppar på stora naturtomter. En tomtindelning leder till oproportionell förtätning av den annars ganska glesa bebyggelsestrukturen inom området. Idag står en stor del av Saltsjöbadens villabebyggelse utan skydd i planen. Ärendets hantering har därför principiell betydelse för andra framtida fastighetsutvecklingar i Saltsjöbaden.

Förutom olämpligheten i att stycka fastigheten är även förslaget olämpligt ifrån andra synvinklar. I Saltsjöbaden har byggnaderna placerats centralt på tomten. Mindre komplementbyggnader har placerats i undanskymt läge, bakom huvudbyggnaden. Enligt inlämnat förslag avses två grindstugor placeras framför huvudbyggnaden, längs tomtgränsen. Detta står helt i strid mot befintlig bebyggelsestruktur och strider mot kulturmiljöprogrammet. Området karaktäriseras utav stora tomter med individuellt placerade villor där samtliga villafastigheter nås direkt från gata. På samma sätt strider föreslagen stickväg mot kulturmiljöprogrammets rekommendationer. Se vidare bilaga 1, *Antikvarisk bedömning*.

I och med uppförandet av en ny huvudbyggnad anspråkstas mer mark och en ny fastighet innebär även ett ökat behov av bilparkering och komplementbyggnader, något som kommer att kräva att träd behöver tas ner. Vegetationsridåerna inom fastigheten innebär ett insynsskydd för fastigheten idag. Att göra intrång i såväl västra som norra vegetationsridån inom fastigheten innebär att det kan upplevas som om fastigheten ligger i Wallenbergsparken, det vill säga en känsla av privatisering av parken.

Lämplig markanvändning har redan prövats

I detaljplan från 2001 har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram för fastigheten gjordes en bedömning av byggrätt och avstyckningsmöjligheter med hänsyn till omgivningen och platsens förutsättningar, i fråga om områdets karaktär och kulturmiljö. I detaljplanen har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. Fastighetens storlek överensstämmer med andra fastigheters storlek inom området.

Den föreslagna avstyckade fastigheten på 900 kvadratmeter utgör den minsta fastigheten i området. För att bedöma om området är lämpligt för ytterligare förtätning krävs en utredning av ett område större än denna enskilda fastighet. Bedömningen måste bygga på vilka effekterna blir om alla lite större fastigheter skulle få styckas. En eventuell framtida utredning bör alltså ske för flera fastigheter inom ett större område och inte provas för varje enskild fastighet.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.



Planenheten

Nina Åman
Planchef

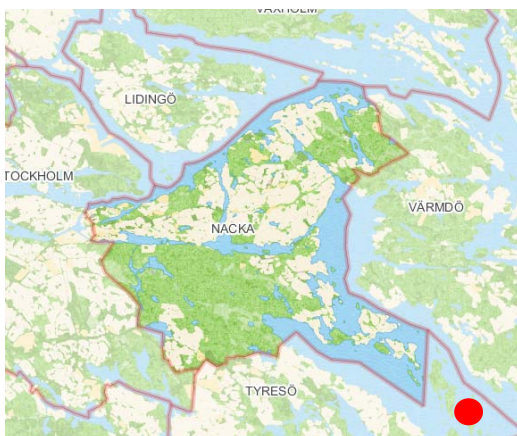
Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse.



Röd linje illustrerar fastighetsgräns för Rösunda 9:14



Kartöversikt kommunen