

## Ringvägen 44 - Rösunda 9:14 och del av Rösunda 9:15

Detaljplan för fastigheten Rösunda 9:14 och del av fastigheten Rösunda 9:15,  
Ringvägen 44, i Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rösunda 9:14 i två fastigheter och ge byggrätt för ett enbostadshus med komplementbyggnad på den avstyckade delen.

## Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 25 januari 2017, § 4. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Dagvattenutlåtande
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Innehållsförteckning:

- |                           |       |
|---------------------------|-------|
| 1. Sammanfattning         | s. 2  |
| 2. Förutsättningar        | s. 3  |
| 3. Planförslaget          | s. 5  |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 7  |
| 5. Så genomförs planen    | s. 10 |

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rösunda 9:14 i två fastigheter och ge byggrätt för ett enbostadshus med komplementbyggnad på den avstyckade delen.

Planområdet omfattar fastigheten Rösunda 9:14 och del av fastigheten Rösunda 9:15.

Planförslaget innebär ändrad byggnadsarea för befintlig huvudbyggnad på fastigheten Rösunda 9:14 från 170 till 160 kvadratmeter, samt tillkommande byggnadsarea om 95 kvadratmeter för ny huvudbyggnad. Högsta tillåten nockhöjd för befintlig huvudbyggnad ökas för att lösa rådande planstridighet. Strandskydd upphävs inom planområdet med motivet att fastigheten utgörs av redan ianspråktagen tomt. Planförslaget möjliggör två komplementbyggnader i anslutning till Ringvägen.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägförhållande

Detaljplaneförslaget omfattar fastigheten Rösunda 9:14, som idag utgörs av kvartersmark, och del av fastigheten Rösunda 9:15, som idag utgörs av parkmark. Rösunda 9:14 är belägen på Ringvägen 44 i Rösunda i Saltsjöbaden, i ett område som karaktäriseras av stora tomter med individuellt placerade villor. Villafastigheterna i området har skiftande storlek från cirka 5000 kvadratmeter till cirka 1000 kvadratmeter. Bostadsområdet norr om Ringvägen i närheten av norra kusten, där Rösunda 9:14 är belägen, har generellt sett något större fastigheter än området söder om Ringvägen. Planområdet angränsar i nordväst och norr till den kommunägda Knut Wallenbergs park, och i öster till Ringvägen. I söder angränsar fastigheten till två privata bostadsfastigheter: Rösunda 9:22 och Rösunda 9:23. Knut Wallenbergs park utgör en värdefull rekreationsyta, och parken är en av Nackas få prydnadsparker. Fastigheten Rösunda 9:14 ligger cirka 70 meter öster om Neglingemaren.

Fastigheten Rösunda 9:14 omfattar cirka 2344 kvadratmeter och är bebyggd med en huvudbyggnad om cirka 125 kvadratmeter byggnadsarea och ett garage om cirka 40 kvadratmeter byggnadsarea. Garaget är planstridigt i byggnadsareaavseende och står delvis på prickmark. Huvudbyggnaden är byggd i två plan, med ennockhöjd om cirka 10,5 meter. Huvudbyggnaden är planstridig i nockhöjdsavseende. Tomten karaktäriseras av en friliggande villa i ett centralt läge, omgiven av grönska. Fastigheten Rösunda 9:15 är kommunalt ägd, cirka 2790 kvadratmeter och har markanvändning park. Det är enbart cirka 125 kvadratmeter av fastigheten Rösunda 9:15 som ingår i detaljplaneförslaget.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet markerat med röd linje och omkringliggande bebyggelse.



## Kulturmiljö och landskapsbild

Fastigheten Rösunda 9:14 ligger inom ett område, Saltsjöbaden, som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, antaget i kommunstyrelsen den 14 mars 2011.

Villastaden och societetsbadorten Saltsjöbaden tillkom på initiativ av bankmannen Knut A Wallenberg. Saltsjöbaden invigdes i början av 1890-talet och utvecklades till en kombinerad badort och villastad.

Fastigheten Rösunda 9:14 ligger på Neglingehalvön, den del av Saltsjöbaden som först bebyggdes. En karta från 1896 visar 64 bebyggda tomter, framförallt längs Ringvägen, Ringparksområdet och Saltsjöpromenaden. Dessa första villor uppfördes mot stränderna; Baggensfjärden och Hotellviken, därefter stränderna mot Pålänsviken, Neglingeviken och dess inre del Neglingemaren.

Området mellan Ringvägen och Neglingemaren berättar ännu idag om denna äldsta del av samhällets utveckling. Här finns fortfarande områdets första byggnader bevarade såsom bland annat Villa Tomtebo, numera da Vinci skolan, liksom Villa Karlsro från 1890-talet. Direkt intill rubricerad fastighet finns även en representativ villa från 1900-talets början, även den med generös tomt mot Ringvägen. Byggnaderna är uppförda med ansevärd storlek och står centralt på frikostiga tomter. Trädgårdarna har en öppen karaktär.

Saltsjöbadens tidiga etablering och utveckling är idag fortfarande avläsbart, tack vare välbevarad bebyggelse och till största delen bevarade fastighetsgränser. Förutom den historiska bebyggelsen utgör områdets generösa tomter en av de delar som bevarar en avgörande del av Saltsjöbadens social- och samhällshistoriska värde.

I kommunens kulturmiljöprogram står det att det är betydelsefullt att det finns en bevarad balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark för att det kulturhistoriska värdet inte ska påverkas negativt. I programmet konstateras även att man i samband med planarbete ska respektera de fritt placerade och individuellt utformade villorna på trädgårds- eller naturtomter. Enligt programmets riktlinjer står att bebyggelse ska placeras och anpassas till den strukturen. Vidare rekommenderas att omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.

I kulturmiljöprogrammet framhålls vidare att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnad och inordnas i gatumiljön så att gatubildens karaktär med friliggande hus i grönska behålls. Likaså ska stickvägar undvikas.

På fastigheten Rösunda 9:14 låg tidigare en handelsträdgård. Byggnaden syns på den häradsekonomiska kartan från 1900-talets början. Nuvarande byggnad har troligtvis uppförts efter ritningar tillkomna 1910.

## Översiktlig planering

Området, inom vilket fastigheterna som berörs av detaljplaneförslaget ligger, anges i kommunens översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" från 2012 utgöra gles, blandad bebyggelse. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse av betydelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella. I den kommande

revideringen av översiktsplanen anges området som gles samlad bebyggelse. Revideringen innebär ingen skillnad för området i ovan nämnda avseende. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

### **Detaljplaner**

För området gäller detaljplan 268 (dp 268), lagakraftvunnen den 5 juli 2001, och stadsplan 279 (S 279), lagakraftvunnen den 31 januari 1977. Genomförandetiden för dp 268 är fem år och har således gått ut. Syftet med dp 268 var att genom tillägg av två markområden, som tidigare utgjorde allmän platsmark, förbättra angöringen till fastigheten Rösunda 9:14 och anpassa fastigheten till naturliga förutsättningar. Dp 268 innebar att fastigheten 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 bygg rätt.

I dp 268 anges att antal tillåtna fastigheter inom området är en. Markanvändningen är bostäder och fastigheten får bebyggas med friliggande hus. Huvudbyggnad får uppföras till två våningar, med en nockhöjd på 8 meter. Huvudbyggnad får uppföras till högst 170 kvadratmeter byggnadsarea, och komplementbyggnad till högst 30 kvadratmeter byggnadsarea. Befintlig huvudbyggnad 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 till placering, utformning och karaktär överensstämma med den ersatta.

För fastigheten Rösunda 9:15 anger dp 268 markanvändningen park och S 279 markanvändningen park eller plantering.

### **Strandskydd**

Delar av fastigheten ligger inom 100 meter från Neglingemaren. Strandskyddet är idag upphävt. I samband med att ny detaljplan upprättas återinträder dock strandskyddet på det område som ligger inom 100 meter från strandlinjen. En process att upphäva strandskyddet på samtliga berörda delar inom planområdet startas i och med planarbetet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

### **Markföroreningar**

#### **Plantskola**

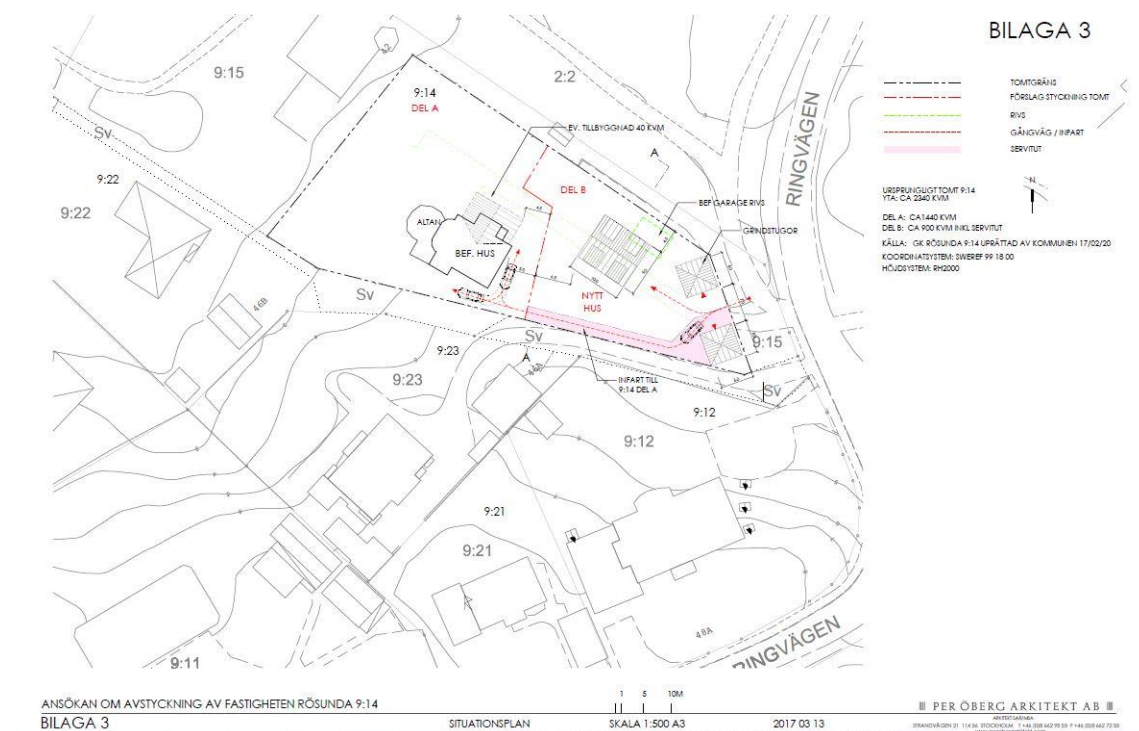
En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inriktad på branschtypiska föroreningar av Bjerking AB (2018-05-14). Resultaten indikerar att marken inte har förorenats av den tidigare verksamheten. Med anledning av detta bedömer kommunen att inga åtgärder krävs i samband med planläggning av området.

## **3. Planförslaget**

### **Nya byggnader**

Genom detaljplaneförslaget möjliggörs en delning av fastigheten Rösunda 9:14 i två fastigheter. För den del av fastigheten Rösunda 9:15 som ingår i planområdet innebär

detaljplaneförslaget ingen förändring mot gällande detaljplan, utan markanvändningen föreslås även fortsättningsvis vara park. Genom detaljplaneförslaget görs befintlig huvudbyggnad på Rösunda 9:14 planenlig. Detaljplaneförslaget möjliggör att två komplementbyggnader om 30 kvadratmeter byggnadsarea kan uppföras i anslutning till infarten från Ringvägen. Angöring föreslås ske till den ursprungliga fastigheten (del A i skissen nedan) genom en gemensam infart/servitut från Ringvägen. Enligt sökandes förslag avses ett av garagen tillhöra den ursprungliga fastigheten genom servitut. Detaljplaneförslaget möjliggör att en ny huvudbyggnad uppförs med en största byggnadsarea om 95 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 9,0 meter.



Situationsplan för tilltänkt bebyggelse från sökanden. Ritad av Per Öberg Arkitekt AB, 2017.

I detaljplaneförslaget föreslås nockhöjden för befintlig huvudbyggnad ökas till 10,5 meter för att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. Största tillåtna byggnadsarea för befintlig huvudbyggnad minskas något jämfört med nu gällande detaljplan och föreslås vara 160 kvadratmeter. Med hänsyn till den särskilt värdefulla kulturmiljön och områdets karaktär föreslås den tillkommande huvudbyggnaden få en mindre framträdande roll med en nockhöjd om 9,0 meter och största tillåtna byggnadsarea om 95 kvadratmeter. Föreslagen nyttjandegrad är resultatet av en avvägning mellan att anpassa tillkommande bebyggelse till omkringliggande fastigheters nyttjandegrad och möjligheten att bygga en rimligt stor ny huvudbyggnad. Bestämmelse om minsta takvinkel tillkommer för att anpassa tillkommande huvudbyggnad till omgivningen. Minsta takvinkel är 32 grader. Om taket utformas med brutet sadeltak ska det övre takfallet ha en minsta vinkel om 25 grader.

Detaljplaneförslaget möjliggör även att två komplementbyggnader kan placeras vid infarten från Ringvägen. Med hänsyn till den särskilt värdefulla kulturmiljön med en gatubildskaraktär med friliggande hus i grönska, föreslås största byggnadsarea uppgå till 30 kvadratmeter per komplementbyggnad. Avsikten är att komplementbyggnaderna ska utgöra garage för vardera fastighet. Byggnadshöjd för komplementbyggnader föreslås till 2,6 meter ochnockhöjd till 3,4 meter. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, vilket i plankartan regleras av punktprickad mark. Minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 kvadratmeter, för att anpassa den nya fastigheten till området och för att förhindra en delning i tre fastigheter. Högst en bostadslägenhet får inrymmas i tillkommande huvudbyggnad, och högst två bostadslägenheter får inrymmas i befintlig huvudbyggnad.

Med hänsyn till översvämningsrisk föreslås en bestämmelse om att det enbart är tillåtet med vattentät konstruktion under nivå +2,70 meter från nollplanet (RH2000) för tillkommande huvudbyggnad.

#### In-/utfart

I dagsläget går in- och utfarten till fastigheten Rösunda 9:14 över fastigheten Rösunda 9:15 som i gällande stadsplan 279 har markanvändning allmän plats park eller plantering. För att möjliggöra avstyckning och angöring till den avstyckade fastigheten föreslås området på fastigheten Rösunda 9:15 som används för in- och utfart med markanvändning allmän plats park eller plantering och området i direkt anslutning ändras till markanvändning allmän plats gata, vilket överensstämmer med befintlig användning. Ett något större område än det som idag används som infart föreslås ändras till allmän plats gata, för att möjliggöra en justering av infarten i syfte att skapa en bättre angöring till fastigheten. Cirka 65 kvadratmeter föreslås få markanvändning allmän plats gata.

#### Kulturmiljö och landskapsbild

Området i vilket fastigheten är belägen, är utpekad i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefull kulturmiljö. Detaljplaneförslaget innebär att befintlig huvudbyggnad även fortsättningsvis omfattas av en skyddsbestämmelse. Med hänsyn till den särskilt värdefulla kulturmiljön föreslås att ny huvudbyggnad ska utformas med traditionella takformer, exempelvis brutet sadeltak, samt att takmaterialet ska vara lertegel. Fasader på den tillkommande huvudbyggnaden ska utföras med träpanel och målas i traditionella kulörer. På grund av komplementbyggnadernas framträdande roll vid fastighetens infart och för att visuellt hålla nere höjden, föreslås en bestämmelse som reglerar att fasaderna ska utformas i liggande träpanel och i traditionella kulörer. Bygglov krävs för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §§ ("Attefallshus", två takkupor, 15 kvadratmeter tillbyggnad, inreda ytterligare ett enbostadshus).

## 4. Konsekvenser av planen

Detaljplaneförslaget möjliggör att fastigheten Rösunda 9:14 delas i två fastigheter. Minsta fastighetsstorlek anges till 900 kvadratmeter i ett område som i övrigt karaktäriseras av stora

tomter med centralt placerade huvudbyggnader med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter. Detaljplaneförslaget innebär vidare att befintlig huvudbyggnad blir planenlig genom att högsta nockhöjd ökas.

### **Behovsbedömning**

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetsägaren till Rösunda 9:14 bekostar planarbetet och utbyggnad av planen inom kvartersmark.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Områdets bebyggelsestruktur präglas av större villor som förlagts i ett på fastigheten 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. Det är betydelsefullt att Saltsjöbadens äldre fastighetsindelning bevaras eftersom den så intimt hör samman med samhällets etablering. Villorna med deras rymliga tomter, representerar inte bara arkitekturhistoriska och miljömässiga värden, utan uppbär även samhällshistoriska och socialhistoriska värden på det sätt de kan berätta om dåtidens levnadskick, samhällsstrukturer med mera. Planförslagets negativa konsekvenser blir särskilt märkbart med anledning av den utsatta placeringen intill det offentliga stråket utmed Wallenbergparken.

Föreslaget leder till oproportionell förtätning av den annars ganska glesa bebyggelsestrukturen inom området vilket ger negativa konsekvenser på kulturhistoriska värden. Planförslaget kan därtill ge kumulativa effekter som inte är önskvärda utifrån kulturmiljösynpunkt.

I Saltsjöbaden har byggnaderna placerats centralt på fastigheten. Mindre komplementbyggnader har placerats i undanskymt läge, bakom huvudbyggnaden. Detaljplaneförslaget möjliggör att två grindstugor placeras framför huvudbyggnaden, nära fastighetsgränsen. Detta står helt i strid mot befintlig bebyggelsestruktur och strider mot kulturmiljöprogrammet. På samma sätt strider föreslagen stickväg mot kulturmiljöprogrammets rekommendationer. De tillkommande volymernas placering medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden.

Med anledning av de negativa konsekvenser förtätningen innebär är det betydelsefullt att nya byggnader uppförs på ett kvalitativt, anpassat och ett för miljön varsamt sätt. Detta säkerställs genom att befintlig huvudbyggnad omfattas av en skyddsbestämmelse samt tillkommande bebyggelse förses med hänsynsbestämmelser avseende utformning. Att detaljplanen inte skyddar den äldre befintliga villan med rivningsförbud kan få negativa konsekvenser.



### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplaneförslaget möjliggör en byggrätt för ytterligare en huvudbyggnad och två komplementbyggnader inom planområdet. Planen medför inte någon större trafikökning till och från området. Därför bedöms planen ha en ytterst begränsad påverkan på luftkvaliteten och vattenkvaliteten i området. Inga miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids. Planområdet avrinner mot vattenförekomsten Baggensfjärden. Baggensfjärden har bedömts ha måttlig ekologiska status och den kemiska statusen har bedömts som god. Då detaljplanen inte medger några större förändringar i områdets bebyggelse eller hårdgörandegrad så bedöms dess genomförande inte påverka att god status uppnås ur dagvattensynpunkt.

### Dagvatten

Längs fastighetens norra gräns, parallellt med gång- och cykelvägen, sträcker sig ett tydligt lågstråk som har en viktig avvattnande funktion för planområdet. Det är viktigt att detta lågstråk bibehålls över tid för att undvika skador på byggnader i samband med skyfall. Detta säkerställs med prickmark.

Grundläggning av nya byggnader behöver utföras med hänsyn till översvämningensrisken och därför höjdsätts med ett tydligt fall ut från huset. I samband med nybyggnation är det viktigt att se till hela planområdets avvattning så att inte lokala lågpunkter skapas vid byggnader inom fastigheten. Det finns goda förutsättningar att avleda vattnet från fastigheten till lågstråket längs fastighetens norra gräns.

I området finns översvämningensrisk med ytliga vattenstråk och förväntade höga grundvattennivåer. Det kan därför innebära en risk att i planen inte förbjuda källare för tillkommande huvudbyggnad. Att bygga bostadsutrymme under grundvattennivån är en riskfylld konstruktion som ställer stora krav på teknisk lösning och utförande. I detaljplanen föreslås en bestämmelse om att det för tillkommande huvudbyggnad endast är tillåtet med vattentät konstruktion under nivån +2,70 meter från nollplanet (RH2000).

### Strandskydd

I planområdets västra del återinträder strandskyddet till följd av att en ny detaljplan tas fram. I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas, med motivering att området redan är ianspråktagen kvartersmark i form av gräsmatta inom hemfridszonen. Som särskilt skäl åberopas 7 kap 18 c § punkt 1 i miljöbalken (1998:808) att området ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär ingen påverkan på allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverkan på växt- och djurlivet är mycket begränsad. Kommunen bedömer att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	4:e kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2018
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens antagande	3:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den sk genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av all allmän plats inom planområdet.

Fastighetsägaren till fastigheten Rösunda 9:14 ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken samt eventuell justering av infarten.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Planområdet ska utgöras av två fastigheter. En avstyckning är en förutsättning för att bebygga fastigheten i enlighet med planen. Det följer av planbestämmelsen som anger att högst en huvudbyggnad per fastighet tillåts.

### **Servitut**

Om fastigheten Rösunda 9:14 avstyckas så att angöring till Ringvägen måste ske över den avstyckade delen, behöver ett servitut för väg bildas till förmån för den fastighet som inte har direkt anslutning till Ringvägen samt servitut för garage för samma fastighet. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

### **Planavgift**

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

### **Bygglovsavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Ida Larsson  
Planarkitekt