

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Största sammanlagda byggnadsarea är 485 kvadratmeter inom användningsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast en huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter per komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd är 4.0 meter för komplementbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Utformning

Tillbyggnad, ombyggnad och nybyggnad ska utformas och placeras på fastigheten med hänsyn till kulturvärden, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

För huvudbyggnad gäller: sockel ska vara i tuktad natursten. Fasad ska vara i puts eller trä. Takbetäckning ska vara av tvåkupigt tegel. Fönster ska uppföras med tvär- och mittpost eller i småspröjsade bågar i profilerat trä, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnaden gällande gestaltning och placering, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

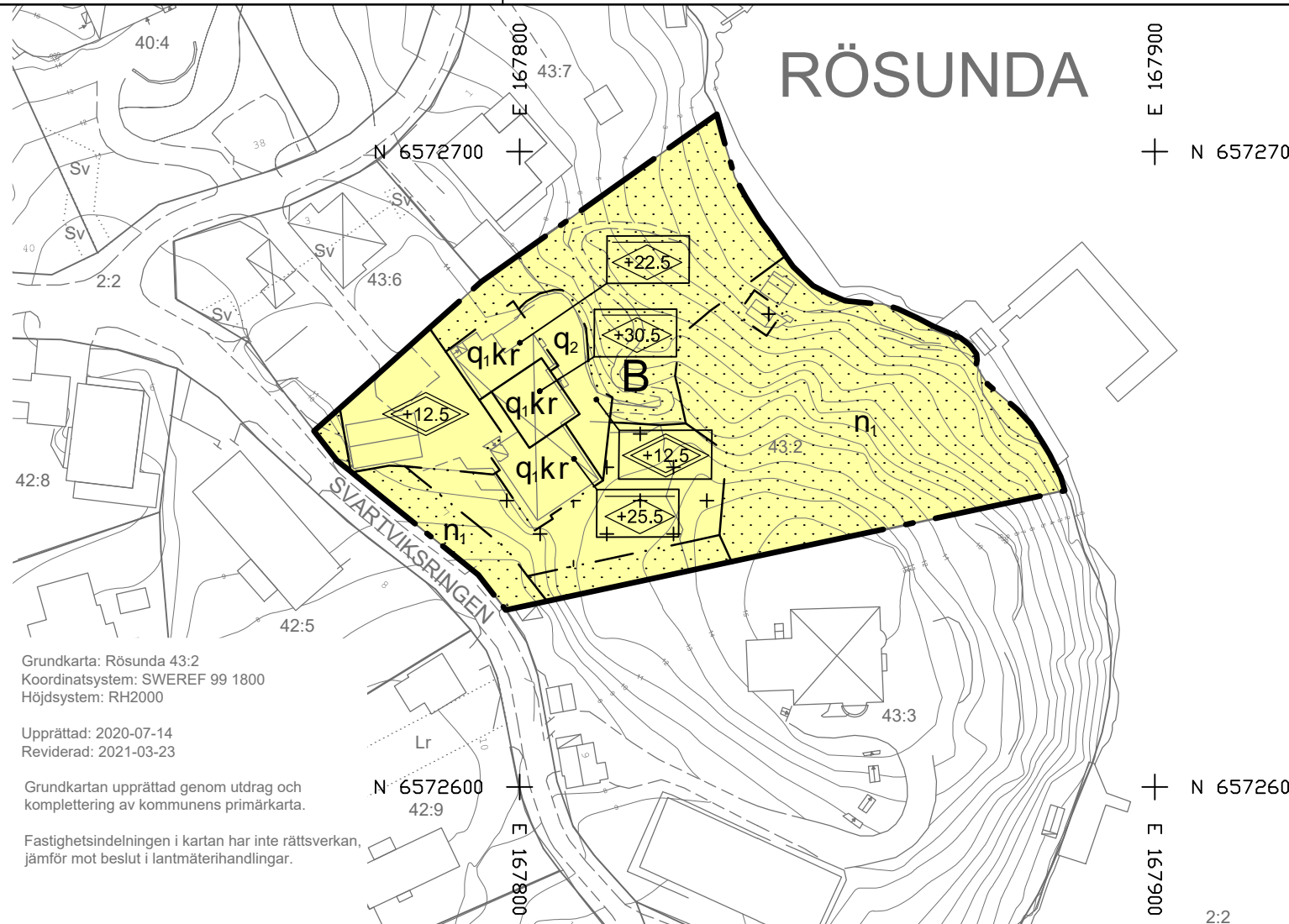
Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Högst två bostadslägenheter på fastigheten, 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub> Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas, samt mark ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom fällas, 4 kap. 10 §

Högst 20 % av fastighetsarean får hårdgöras, 4 kap. 10 §



Grundkarta: Rösunda 43:2  
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800  
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2020-07-14  
Reviderad: 2021-03-23

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skydd av kulturvärden, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

- q<sub>1</sub> Stensockel i tuktad natursten bevaras
- q<sub>2</sub> Stödmurar i natursten bevaras

Rivningsförbud

- r Byggnad får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

- k Särskilt värdefull byggnad vars karaktärsdrag ska bevaras. Byggnadens uppdelade volymer, fasadförskjutningar och växlande taksiluett liksom det varierande och livfulla fasaduttrycket med den för tiden typiska fönstersättningen från 1900-talets början, höga slanka, putsade skorstenar med smidesdetaljer bevaras. Byggnadens proportioner samt taktäckning av tvåkupigt lertegel bevaras, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

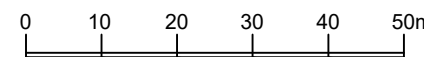
Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark, inom område markerat med n<sub>1</sub>, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt, 4 kap. 17 §

Skala 1:1000(A3)



UPPLYSNINGAR:  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015

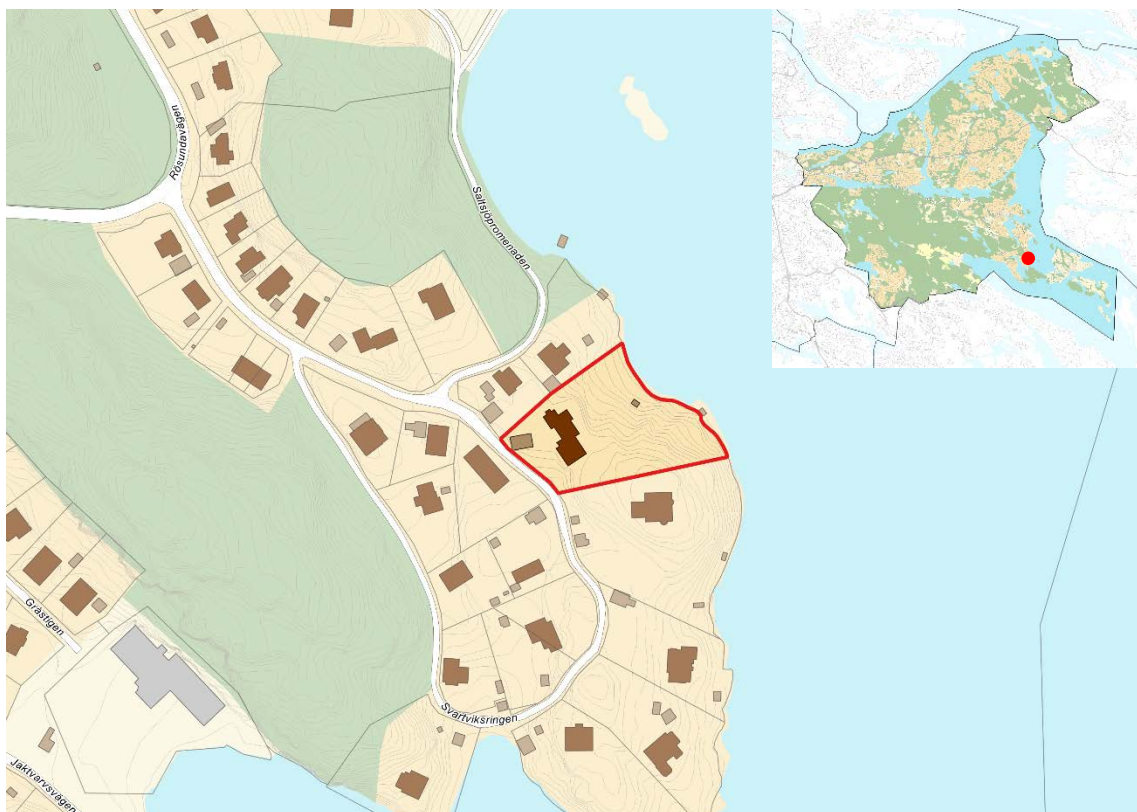
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

<b>Detaljplan för fastigheten</b> <b>Rösunda 43:2, Svartviksringen 7</b> <b>i Saltsjöbaden</b> <b>Nacka kommun</b> <b>Standardförfarande</b> <b>Planenheten i maj 2021, justerad i augusti 2021</b>		Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning
Angela Jonasson Biträdande planchef	Tim Kahlbom Planarkitekt	<b>DP 661</b>
Antagen av MSN, 2021-08-25 § 152 Laga kraft 2021-09-22		

Planbeskrivning  
**DP 661**  
Upprättad maj 2021,  
justerat i juni 2021  
Standardförfarande

Dnr MSN 2020/4  
0182K-P2021/661

## Detaljplan för fastigheten Rösunda 43:2, Svartviksringen 7 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

## **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att göra en planstridig huvudbyggnad planenlig. Genom att bekräfta nuvarande nockhöjd kan befintlig byggnad göras planenlig och återstående byggrätt utnyttjas. Syftet är även att skydda befintliga kulturmiljövärden. Byggrätten anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt huvudbyggnadens kulturmiljövärden och karaktärsdrag.

Planområdet är beläget i södra Garvkroken, södra Rösunda, som ligger i kommundelen Saltsjöbaden. Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Rösunda 43:2 vid Svartviksringen 7.

Aktuellt förslag till detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanerna S 88 och S 113. Vid ersättandet återinträder strandskyddet för fastigheten. Strandskydd föreslås upphävas inom hela planområdet.

Planförslaget gör huvudbyggnaden planenlig vilket möjliggör att befintlig huvudbyggnad kan byggas till. Fastigheten får bebyggas med en största sammanlagda byggnadsarea om 485 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 10 procent av fastighetsstorleken, som gällande stadsplan. Huvudbyggnaden regleras med nockhöjder anpassade till befintlig byggnad.

Planområdet ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Huvudbyggnaden regleras därför med utformnings, skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för att bevara kulturmiljövärdena. Även mark och vegetation regleras med skyddsbestämmelser samt ändrad lovplikt för fällning av träd för att bevara det gröna gaturummet samt bevara viktiga inslag i riksintresset mot vattnet.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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

Planavgift ska inte tas ut.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och bakgrund .....</b>	<b>4</b>
Syfte 4 .....	4
Bakgrund .....	4
Planhandlingar och underlag.....	4
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>4</b>
Läge, areal & markägoförhållande .....	5
Statliga intressen.....	5
Områdesskydd och förordnanden .....	6
Kommunala intressen .....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	8
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>8</b>
Bebyggelse .....	8
Natur .....	11
Kulturmiljö .....	13
Markens beskaffenhet .....	17
Dagvatten och skyfall.....	18
Strandskydd.....	19
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>20</b>
Organisatoriska frågor.....	20
Ansvarsfördelning.....	21
Avtal21 .....	21
Ekonomiska frågor .....	21
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>21</b>
Miljökonsekvenser .....	22
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	22

## Planens syfte och bakgrund

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra en planstridig huvudbyggnad planenlig. Genom att bekräfta nuvarande nockhöjd kan befintlig byggnad göras planenlig och återstående byggrätt utnyttjas. Syftet är även att skydda befintliga kulturmiljövärden. Byggrätten anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt huvudbyggnadens kulturmiljövärden och karaktärsdrag.

### Bakgrund

Fastigheten Rösunda 43:2 fick den 19 april 2017, § 55, ett avslag på bygglovsansökan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nämnden konstaterade att ett planstridigt utgångsläge förelåg sedan tidigare på grund av avvikelser från gällande stadsplaner avseende våningsantal och byggnadshöjd på fastighetens huvudbyggnad. Planstridigheten har uppkommit då gällande stadsplaner upprättades efter byggnadens uppförande. Efter prövning i domstol fastslog mark- och miljööverdomstolen den 17 juni 2019 att huvudbyggnadens planstridighet avseende byggnadshöjd, våningsantal och inredd vind inte kan bedömas som en liten avvikelse i en bygglovsprövning.

På grund av det planstridiga utgångsläget innebär det att cirka 120 kvadratmeter byggnadsarea av byggrätten i den gällande stadsplanen inte kan nyttjas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 oktober 2017 att det är lämpligt att pröva en åtgärd för att göra huvudbyggnaden planenlig i en planprocess.

Genom att bekräfta nuvarande byggnadshöjd samt våningsantal i en ny detaljplan kan befintlig byggnad göras planenlig och återstående byggrätt utnyttjas.

### Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 april 2020, §84. Planförslaget är därmed upprättad 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:

- Granskningsutlåtande

### Plandata och tidigare ställningstaganden

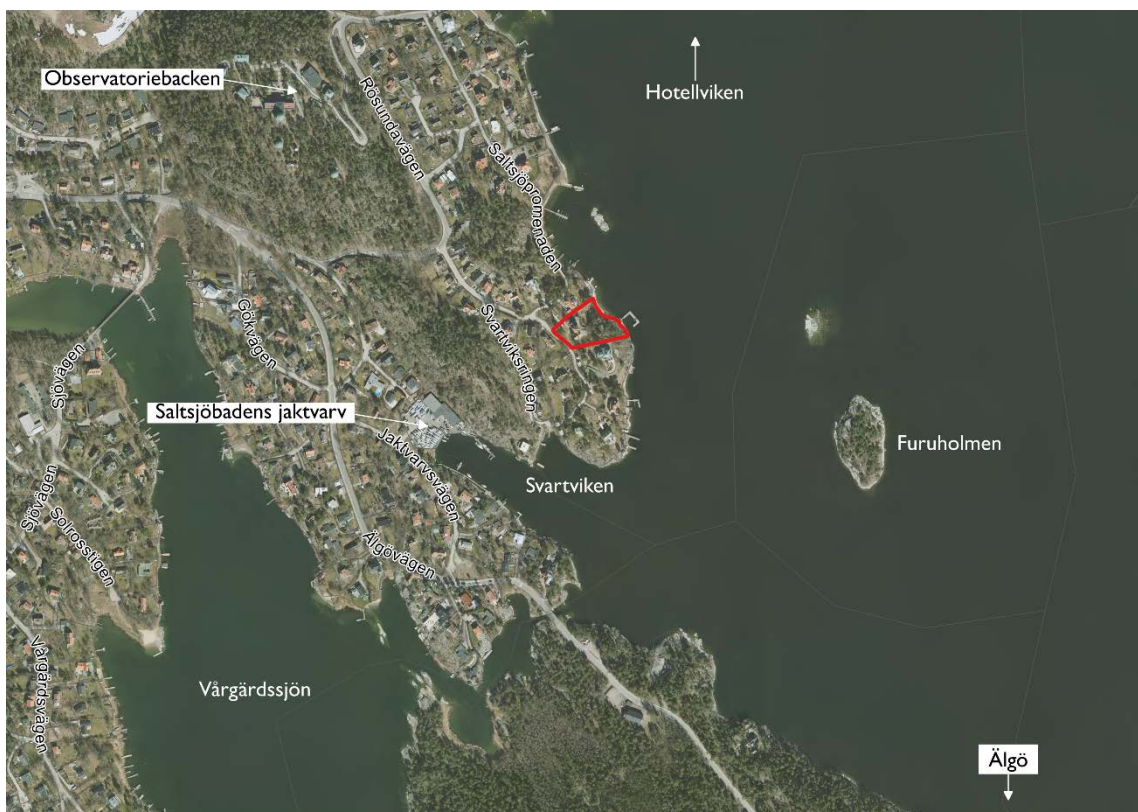
Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.



### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i södra Garvkroken, södra Rösunda, som ligger i kommundelen Saltsjöbaden. Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Rösunda 43:2 vid Svartviksringen 7. Fastigheten är strandnära intill Baggensfjärden med Hotellviken i norr och Svartviken i söder.

Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Rösunda 43:2 och upptar cirka 4800 kvadratmeter markområde.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

### Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

#### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Planområdet ingår i ett område (Saltsjöbadens centrala delar, AB 122) som är av riksintresse för kulturmiljövården och skyddas därför enligt miljöbalkens 3 kap 6 §. Det innebär att planområdet är inom en kulturhistorisk miljö som enligt lagen så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan utgöra en skada för kulturmiljön.

Riksintresset anger att Saltsjöbaden är en *”Societetsbadort i Stockholms skärgård som senare utvecklades till en fashionabel villastad. Badorten, även kurort och segelsportort, anlades 1891 efter internationella förebilder, på jungfrulig mark och på privat initiativ. Planering och arkitektur som visar*

*idealen vid tiden kring sekelskiftet 1900". Uttryck för riksintresset är bland annat "de stora, individuellt utformade villorna på sina väl tilltagna naturtomter".*

Planförslaget möjliggör att befintlig huvudbyggnad blir planenligt och återstående byggrätt kan därmed nyttjas och huvudbyggnaden kan byggas till. I den nya detaljplanen införs reglering för att skydda kulturmiljövärdena som ingår i riksintresset. Byggrätterna regleras på ett sådant vis att planförslaget blir förenligt med riksintresset och fastighetens kulturmiljövärden skyddas.

### ***Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB***

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel om att planläggning ska iakttas gällande miljö kvalitetsnormer, där detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Baggensfjärden. Baggensfjärden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen baseras på klassningen av miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter och flödesförändringar, där alla klassningar visar måttlig status. Orsaken till att Baggensfjärden inte uppnår god kemisk status beror på för höga halter av kvicksilver, PBDE, kadmium, bly och TBT i fisk eller i sedimenten. Enligt Vattenmyndigheten ska Baggensfjärden uppnå god kemisk och ekologisk status senast 2027.

Miljö kvalitetsnormer finns även för olika ämnen i luft. I regionen är främst miljö kvalitetsmålet av dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) och för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) per timme svårast att klara. Inom planområdet bedöms PM10 partikelhalten för dygn till 18-20 ug/m<sup>3</sup> och årsmedelvärdet bedöms uppgå till 10-15 ug/m<sup>3</sup>. Halterna av NO<sub>2</sub> bedöms till 12-15 ug/m<sup>3</sup> per dygn och 20-30 ug/m<sup>3</sup> som timmedelvärde.

Planförslaget innebär att nuvarande byggnad bekräftas med möjlighet till tillbyggnad, dock inte större byggrätt än vad som möjliggörs i idag gällande plan. Planen bedöms därför vara av mycket begränsad omfattning och inte innebära någon förändrad påverkan på Baggensfjärden. Kommunen håller på att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för vattenförekomsten. De åtgärdsförslag som ger störst effekt på Baggensfjärden gäller avlastning från enskilda avlopp och rening av dagvatten.

Planförslaget innebär inte att någon gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

### **Områdesskydd och förordnanden**

#### ***Strandskydd***

Planområdet ligger idag inom område med upphävt strandskydd. Däremot återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts, vilket innebär att hela planområdet kommer omfattas av strandskydd. Strandskyddet föreslås åter igen upphävas

för hela planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

### **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

#### ***Översiktlig planering***

Enligt kommunens Översiktsplan från 2018 är planområdet inom område för gles blandad bebyggelse, vilket innebär områden med låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Översiktsplanen upplyser att stora delar av området är inom riksintresse för kulturmiljövården och hela området är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Vidare beskrivs att området innehåller naturvärdesklass 3, vilket innebär natur med höga upplevelsevärden samt bostadsnära grönytor av betydelse. Översiktsplanen lyfter att områdets karaktär och skala bör behållas, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

#### ***Kustprogram***

Nacka kommuns Kustprogram från 2011 ligger till grund för en hållbar planering kring olika allmänna intressen. I programmet anges att området kring Garvkroken innehar skyddsvärda kulturvården och naturmiljöer. Här anges att *"Saltsjöbadens stadsplaner bör ses över och nya detaljplaner bör tas fram för att reglera mark- och vattenanvändningen så att bland annat kulturmiljöer och strandskyddets syfte kan säkerställas"*.

#### ***Kulturmiljöprogram***

I Nacka kommuns Kulturmiljöprogram från 2011 lyfts förhållningssätt fram kring nybyggnad och tillbyggnad i Saltsjöbaden sådan att byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag kan respekteras. Ändringar av befintliga byggnader ska utföras varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Bland annat anges att tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Vidare anges att möjligheten att bygga till, ta upp takkupor, anordna balkonger eller altaner och utföra andra ändringar är beroende av den enskilda byggnadens karaktär, dess estetiska eller rumsliga funktion i gatumiljön samt dess arkitekturhistoriska värde. Planläggning med skydd av kulturvården ska eftersträvas i områden med äldre detaljplaner.

#### ***Gällande detaljplaner***

För planområdet gäller stadsplan för Saltsjöbaden S88 från 1912 och stadsplan för Saltsjöbaden S113 från 1936. Bestämmelserna innebär att fastigheten får användas för bostadsändamål, där byggnader på fastigheten får totalt inte uppta mer än 10 procent av fastighetens areal. Huvudbyggnad får uppföras med en byggnadshöjd som uppgår till högst 8 meter i två våningar. Vind får utöver högst våningsantal inredas till en tredjedel av våningen. För berörd fastighet Rösunda 43:2 innebär det att fastigheten får bebyggas med



cirka 485 kvadratmeter byggnadsarea, det vill säga den totala ytan som huvudbyggnaden får uppta på marken.

Aktuellt förslag till detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanerna S 88 och S 113.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av begränsad omfattning och omfattar bara en fastighet med ett befintligt bostadshus. Planförslaget innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar då det tillåter samma byggrätt som gällande stadsplan. I och med planförslaget skyddas befintliga kulturvärden med bestämmelser och preciserade byggrätter. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Under samrådet om betydande miljöpåverkan framförde Länsstyrelsen att det inte var tillräckligt utrett om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan eller inte, då det inte gick att utesluta att planförslaget innebar påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården. Efter samrådet har planförslaget omarbetats. Under granskningen hade Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planchef fattade beslut på delegation den 6 maj 2021 om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Förutsättningar och planförslag**

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

#### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns idag en huvudbyggnad, ett garage och en mindre komplementbyggnad.

Huvudbyggnaden är ett enbostadshus som upptar cirka 330 kvadratmeter byggnadsarea, utgör 12 meter i byggnadshöjd och är i tre våningar. Huvudbyggnaden uppfördes 1902 och har därefter genomgått en del mindre förändringar, även om de ursprungliga volymerna fortfarande är tydliga. Byggnaden har varierad takutformning och varierade

byggnadsvolymer med två gavelpartier och en torndel. Gavelpartierna i sydöst är på cirka 13 meter nockhöjd och i tre våningar. I nordväst finns det mindre gavelpartiet med sidoentré och upptar cirka 10 meter nockhöjd i två våningar som högst. I anslutning till gavelpartierna finns en torndel på cirka 19 meter nockhöjd och i tre våningar. Huvudbyggnaden är placerad på cirka 12 meter markmedelnivå ovan nollplanet på den relativt kuperade tomtmarken som i nordöstlig riktning sluttar ner mot vattnet.

På fastigheten finns ett garage uppfört i suterräng med större delen av ytan under marknivån. Byggnaden utgör cirka 30 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden är placerad vid de flacka partierna av fastigheten i väst och ansluter mot fastighetsgräns utmed gatan Svartviksringen. Angöring sker i nivå med gatan.

Den mindre komplementbyggnaden är placerad närmre stranden i den norra delen av fastigheten. Komplementbyggnaden är omkring 3 meter i nockhöjd och upptar cirka 10 kvadratmeter byggnadsarea.



*Huvudbyggnaden med fasad mot Svartviksringen i sydväst. Byggnaden har en varierande takutformning med två gavelpartier och en torndel. Bild: Tyréns 2017.*



*Garage i suterräng mot Sartviksringen. Komplementbyggnaden mot vattnet. Bild: Tyréns 2017.*

Planförslaget anger bostadsandvändning **B** för hela planområdet. Planförslaget gör huvudbyggnaden planenlig vilket möjliggör att befintlig huvudbyggnad kan byggas till. Fastigheten får bebyggas med en största sammanlagd byggnadsarea om 485 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 10 procent av fastighetsstorleken, vilket motsvarar byggrätten i gällande stadsplan. Det innebär att samtliga byggnader på fastigheten får sammanlagt uppta den angivna byggnadsarean på fastigheten. Med planförslaget kan fastigheten bebyggas med ytterligare cirka 115 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanens reglering innebär att huvudbyggnaden kan byggas till vid det nordvästra gavelpartiet och längs med fasaden mot Svartviksringen. Utbyggnad kan även ske under angiven totalhöjd vid garaget mot vägen och terras på baksidan av huvudbyggnaden mot vattnet.

Huvudbyggnaden regleras med nockhöjder anpassade till befintlig byggnad. Genom att bekräfta nuvarande nockhöjd kan befintlig byggnad göras planenlig och återstående byggrätt utnyttjas. Höjden på huvudbyggnaden regleras med en högsta nockhöjd över nollplanplanet. Eftersom huvudbyggnaden har en varierande nockhöjd kring de olika byggnadspartierna anges tre olika nockhöjder för de mest utmärkande delarna, det vill säga de båda gavelpartierna och torndelen.

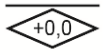
Komplementbyggnader får placeras inom korsprickad mark och inom egenskapsgränser utan prickmark. En komplementbyggnad får maximalt uppgå till 40 kvadratmeter byggnadsarea. Höjden på komplementbyggnader regleras med nockhöjd på 4,0 meter över marken.

Byggrätterna bedöms regleras på ett sådant vis att huvudbyggnadens samt områdets kulturmiljövärden inte förvanskas (läs mer under avsnitten *Natur* och *Kulturmiljö*).

**B**            *Bostäder*

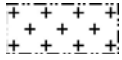
*Största sammanlagda byggnadsarea är 485 kvadratmeter inom användningsområdet*

*Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter per komplementbyggnad*



*Högsta nockhöjd över nollplan för huvudbyggnad*

*Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4.0 meter*



*Endast komplementbyggnad får placeras*

Planen reglerar att högst en huvudbyggnad får uppföras och att högst två bostadslägenheter inredas på fastigheten för att bevara områdets karaktär med en- och tvåbostadshus. För att bevara områdets karaktärtypiska fastighetsstorlekar regleras även minsta fastighetsstorlek.

*Högst två bostadslägenheter på fastigheten*

*Endast en huvudbyggnad*

*Minsta fastighetsstorlek är 4000*

Planen reglerar en högsta totalhöjd över nollplan vid fram- och baksida av huvudbyggnaden. För att säkra att samma marknivåer ovan mark består och att huvudbyggnaden bevarar sitt uttryck från Svartviksringen och kusten regleras en totalhöjd baserad på befintliga marknivåer. Fastighetsägaren har i ett tidigt skede haft byggplaner på att bygga ut befintligt garage under mark från gata till huvudbyggnaden. Inom detta område kan bebyggelse ske under mark. Byggnadsdelar vars högsta punkt är belägen lägre än 0,6 meter under befintliga marknivån kommer inte vara beräkningsgrundande för byggnadsarean.



*Högsta totalhöjd över nollplan*

## Natur

Planområdet har likt stora delar av Garvkroken markanta höjdskillnader och utgörs av en väl tilltagen naturtomt. Höjdskillnaderna och vegetationens utbredning är som störst vid huvudbyggnadens norra del ner mot vattnet.

I motiveringen för riksintresset lyfts idealen kring sekelskiftet 1900 fram. Det tidstypiska planeringsidealet från 1900-talet var villastaden. Husen skulle på den tiden placeras fristående med obebyggda, fria zoner mot både grannar och gata. Målet var att skapa ett grönt inbäddat gaturum och gröna tomter där villorna inte tog överhanden i landskapet. Husen skulle placeras på tomten som om de var naturligt framväxta. Hällmarker, bergsformationer och befintlig natur skulle sparas i så stor utsträckning som möjligt. Vackra tallar, ekar, björkar och andra stora träd som var naturligt vildväxande i Sverige skulle lämnas och skyddas under bygget. Villan kom då att ligga tryggt förankrad, inkilad mellan och under de stora träden.



Inom planområdet är idag idealet från sekelskiftet 1900 tydligt avläsbart. Stora träd i mötet med Svartviksringen bidrar till att skapa ett grönt, inbäddat gaturum. Planområdet består till en stor del av naturmark med berg i dagen samt löv- och barrträd. Naturmarken gör att villan enligt idealet ligger tryggt förankrad, inkilad mellan och under de stora träden. Närvaron av naturmarken gör att villan inte tar överhanden i landskapet. Eftersom både villan och naturmarken är synliga från Hotellviken utgör det därför ett viktigt inslag i riksintresset.



*Naturtomten med huvudbyggnaden synlig från Hotellviken. Huvudbyggnaden markeras i bild med röd streckad ring. Bild Tim Kablbom 2020*

Bevarande av träd längst med Svartviksringen och kusten är viktiga för områdets karaktär och riksintresset. För att bevara det gröna gaturummet samt naturmarkens inslag i skärgårdsmiljön regleras större delen av dessa partier med pickmark, där byggnad inte får uppföras. Dessa områden regleras även med en planbestämmelse  $n_1$  som innebär reglering om fällning av träd. Marklov krävs för fällning av träd med en viss diameter inom dessa områden.

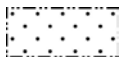
Tillbyggnader, ombyggnad och nybyggnad utformas och placeras med hänsyn till kulturmiljövärdena. Det innebär bland annat att de i till största möjliga mån ska placeras på ett vis som bevarar naturtomten.

Komplementbyggnader får bland annat uppföras på korsprickad mark som är angivet intill huvudbyggnadens sydöstra del. Detta område är till stor del gräsmatta och viss del planterade träd och sten. Området har valts med omtanke för att göra minimal påverkan på riksintresset där ett grönt gaturum och naturtomt bevaras.

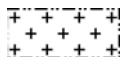




Flygbild med huvudbyggnaden omgiven av barr- och lövträd. Planområdet markeras i rött streck. Värdefulla naturområden utifrån riksintresset är skissat med vitstreckad linje och symboliserar för var bestämmelsen  $n_1$  gäller. Gul markering visar placering för komplementbyggnader. Bild Nacka kommun



Marken får inte förses med byggnad



Endast komplementbyggnad får placeras

$n_1$

Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas, samt mark ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom fällas

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark, inom område markerat  $n_1$

## Kulturmiljö

Fastigheten Rösunda 42:3 ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset är utmärkande för de stora, individuellt utformade villorna på sina väl tilltagna naturtomter. Förhållningssättet vid förändringar i detta område är att byggnaders individuella arkitektur och ursprungliga karaktär ska respekteras samt motverka åtgärder som påtagligt kan utgöra en skada för kulturmiljön.

I Nacka kommuns Kulturmiljöprogram från 2011 lyfts att ändringar av befintliga byggnader ska utföras varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Planläggning med skydd av kulturvärden ska eftersträvas i områden med äldre detaljplaner.

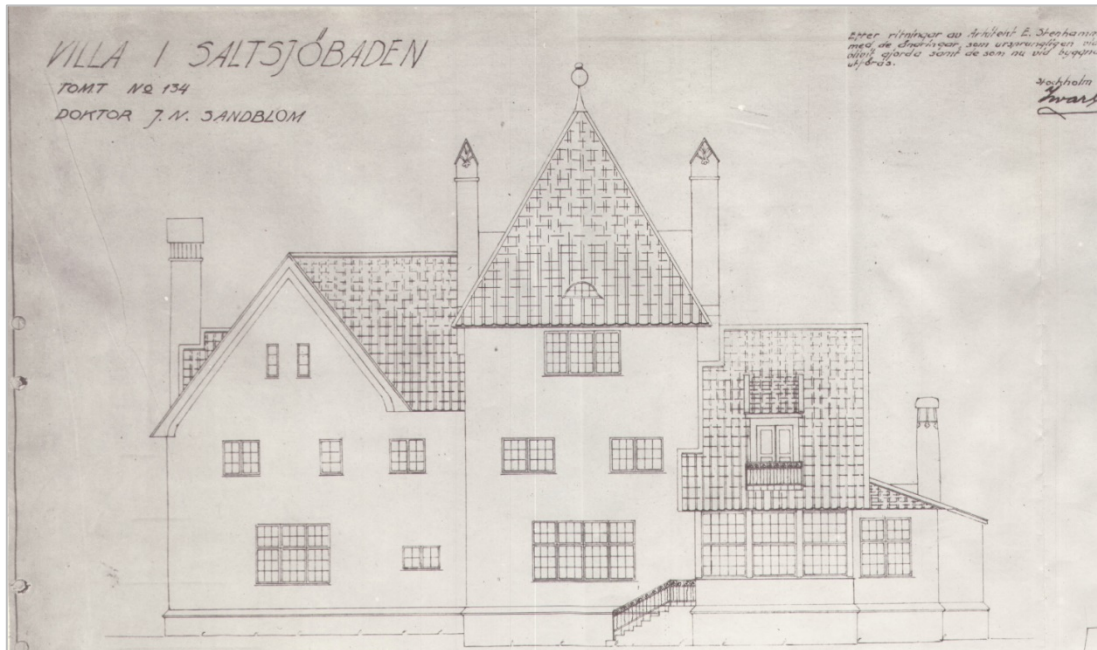
Området kring berör fastighet, Södra Garvkroken, exploaterades vid sekelskiftet och är bebyggt med stora arkitekturitade villor. Villorna är uppförda i en stil som kan karaktäriseras som en blandning av nationalromantik och jugend. Några av villorna har blivit ombyggda på senare tid men området är välbevarat i sin helhet.

Huvudbyggnaden, vid namn Villa Olson, har höga kulturhistoriska värden. Byggnaden uppfördes 1902 i nationalromantisk stil efter ritningar av arkitekten Ernst Stenhammar och är med sin karaktär en tydlig exponent för det tidiga 1900-talets representativa villabyggande i Saltsjöbaden. Byggnaden, med tillhörande tomt, har höga arkitekturhistoriska och bebyggelsehistoriska värden. Byggnaden har genomgått en del ombyggnader och förändringar sedan uppförandet. Volymerna från det ursprungliga huset är fortfarande tydliga, dock har byggnadens karaktärsdrag påverkats, främst från en ombyggnation år 1927 då mindre tillbyggnader och byte av fasadmaterial, från träpanel till puts, utfördes. På senare tid byttes även de spröjsade fönsterna ut till treglasfönster med tvär- och mittpost.



*Ritningar från 1902 med fasad mot nordöst. Ritningen redogör där den för tiden utmärkande fasaden i trä samt den varierande taksiluett, dåtidens spröjsade fönster med varierad sättnings och dess höga slanka skorstenar.*

Utmärkande för byggnaden är dess fasadförskjutningar och växlande taksiluetter som bidrar till att byggnaden får ett varierat uttryck med uppdelade volymer. Den för 1900-talets tidstypiska fönstersättning är även tongivande för ett skapa ett livfullt och varierat fasaduttryck. Skorstenarna på byggnaden är för tiden höga och slanka och innehåller smidesdetaljer som är viktiga för byggnadens karaktärsdrag. Stödmurar och stensockel i



Ritning från 1927 över Villa Olsons fasad i nordöst. Ritningen visar på mindre ombyggnationer och fasadförändring till puts.

natursten bidrar till helhetsintrycket och skapar en tydlig inramning av byggnaden mot naturtomten.

Med sin placering och utformning utgör Villa Olsson en viktig komponent i vyn från Hotellviken i Saltsjöbaden och en viktig del i riksintressets uttryck. Fasaden mot nordöst bedöms ha störst påverkan på riksintresset då fasaden vetter mot vattnet och är synlig från Saltsjöbadens kallbadhus och Grand hotell.

Planförslaget reglerar skyddsbestämmelser på befintlig och möjliga framtida tillbyggnader, i syfte att inte påverka riksintresset negativt. Planförslaget reglerar ett bevarande av de kulturhistoriska dragen som villan utgör idag, men ger även möjlighet att återskapa det uttryck i nationalromantiska villaarkitektur som huvudbyggnaden hade vid 1900-talets tidigare del samt att tillbyggnad kan genomföras om byggnadens karaktärsdrag bevaras. Huvudbyggnaden får inte rivas.

- r* Byggnaden får inte rivas
- q<sub>1</sub>* Stensockel i tuktad natursten bevaras
- q<sub>2</sub>* Stödmurar i natursten bevaras
- k* Särskilt värdefull byggnad vars karaktärsdrag ska bevaras. Byggnadens uppdelade volymer, fasadförsjutningar och växlande taksiluetter liksom det varierande och livfulla

*fasaduttrycket med den för tiden typiska fönstersättningen från 1900-talets början, höga slanka, putsade skorstenar med smidesdetaljer bevaras. Byggnadens proportioner samt taktäckning av tvåkupigt lertegel bevaras.*

Tillbyggnad, ombyggnad och nybyggnad ska utformas och placeras med hänsyn till kulturmiljön. För huvudbyggnad gäller att sockeln är av tuktad natursten som anspelar på befintlig stensockel på huvudbyggnaden. Fasad ska vara puts eller trä enligt originalritningar vid villans uppförande. Vid fönstersättning är det viktigt att beakta den tidstypiska och livliga fönstersättningen, vilket innebär att eftersträva en medveten, varierad och begränsad fönstersättning för att frambringa ett slutet fasaduttryck. Sammanhängande fönsterpartier bör inte dominera. Fönster får ersättas till eller tillskapas med småspröjsade bågar i profilerat trä i enlighet med utförandet under tidigt 1900-tal. Fönster får även återspegla huvudbyggnadens nuvarande fönsterutformning med tvär- och mittpost. Takbetäckning vid tillbyggnad ska vara av tvåkupigt lertegel som anspelar på befintlig takbetäckning som återfinns på huvudbyggnaden. Skorstenar får flyttas, men ej förvanskas då dess för tiden höga och slanka karaktärsdrag med smidesdetaljer ska bevaras.

Komplementbyggnader har även givits en utformningsbestämmelse som anpassas till fastighetens kulturmiljö. Byggnaderna ska utformas på ett vis så att de underordnar sig huvudbyggnaden gällande gestaltning och placering. Det kan till exempel innebära att komplementbyggnaden får en enklare utformning och gestaltning än huvudbyggnaden sådan att byggnaden efterliknar en funktionsbyggnad, uthusbyggnad eller liknande. Byggnaderna har ett stramt, enkelt och funktionsbetonat uttryck med enkel takform.

*Tillbyggnad, ombyggnad eller nybyggnad ska utformas och placeras på fastigheten med hänsyn till kulturmiljövärden.*

*För huvudbyggnad gäller: sockel ska vara i tuktad natursten. Fasad ska vara i puts eller trä. Takbetäckning ska vara av tvåkupigt tegel. Fönster ska uppföras med tvär- och mittpost eller i småspröjsade bågar i profilerat trä*

*Komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnaden gällande gestaltning och placering.*





*Bilden visar dagens utformning med de historiska karaktärsdragen bevarade: Den växlande taksiluetten och fasadförskjutningar som vetter mot vattnet i nordöst. Slanka skrotstenar med smidesdetaljer sticker upp längst taken av tråkupigt lertegel. I en takkupa finns både fönster med småspröjsade bågar och fönster med mittpost. I bildens framkant finns en större stödmur av natursten. Bild av Tyréns 2017.*

### Markens beskaffenhet

Enligt informationsunderlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) om jordarter visar det att fastigheten består i sin helhet av urberg, vilket innebär goda förutsättningar för bebyggelse. Planförslaget hindrar inte att fastigheten kan bebyggas under mark. Vid byggande i berg är det viktigt att undersöka bergets egenskaper som kan påverka vattenflöden och markens stabilitet. Egenskaper som styr stabiliteten är i hög grad kopplade till hur uppsprucket berget är och vilka riktningar de flesta sprickorna har. Bergets egenskaper kan variera mycket kring olika områden varför det behövs studeras vilka bergarter som finns, deras hållfastighet och om det kan existera sprickor inom området. För att kunna säkerställa att eventuella markarbeten sker på ett varsamt och kontrollerat sätt, där det påvisas att skyddsvärd bebyggelse inte kommer till skada under markarbetena, bör skyddsåtgärder vidtagas vid dessa ingrepp i mark.

Planområdets kuperade terräng är synlig från Hotellviken och är ett viktigt inslag i riksintressets uttryck. Markarbeten bör därför hanteras varsamt.



## Dagvatten och skyfall

Marken inom berörd fastighet består till större delen av urberg och bevuxen av sammansättning löv- och barrträd i nordöst. Fastigheten har vissa partier av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse och byggnadsverk. Fastigheten är kuperad och sluttar ner mot vattenförekomsten Baggessfjärden. På grund av dess naturliga förutsättningar med kuperad terräng innebär det att skyfall inte ansamlas på några större ytor inom planområdet. Undantag finns dock i planområdets sydvästra hörn närmast vägen och det befintliga garaget. Enligt kommunens översiktliga skyfallskarta anges att en mycket liten del av fastigheten Rösunda 43:2 kan beröras av ett vattendjup på 0,1 till 0,3 meter regn vid ett 100-års regn.



Bilden visar framtida vattendjup vid ett 100-årsregn. Till höger visas vattennivåerna i färgkodning, där ljusblått är lägst och rött är högst. Plangräns i streckad röd linje.

Planförslaget möjliggör att byggnad under mark kan uppföras vid huvudbyggnadens framsida mot Svartviksringen. Ett framtida ingrepp under mark kan bidra till att markens genomsläpplighet förändras. Då marken på huvudbyggnadens framsida till stor del består av en grusad och stenlagd yta samt gräsmatta ovanpå urberg bedöms inte en ombyggnad av garaget med ett större ingrepp av marken ha en betydande påverkan på de vattenflödena som påträffas inom och utanför planområdet.

Idag har fastigheten en hårdgjord yta i form av byggnader, byggnadsverk och hårdgjord markbeläggning på omkring 13 %. För att minimera den framtida påverkan på dagvattenflöden anges en bestämmelse om maximal andel av fastighetsytan som får hårdgöras. Med hårdgöras avses att marken inte är genomsläpplig för vatten och till exempel upptas av bebyggelse, takkonstruktioner och täta sten-, grus- och asfaltsbeläggningar.



### ***Motivering till upphävt strandskydd***

Fastigheten Rösunda 43:2 har nyttjats som bostadsbebyggelse sedan huvudbyggnadens uppförande 1902. Fastigheten har idag en tydligt markerad tomtgräns gentemot närliggande tomter med ett uppfört staket i fastighetsgränsen. Fastigheten är bebyggd med privat bebyggelse och byggnadsverk som motiverar att området är i anspråkstaget inom hemfridszonen. Angränsade fastigheter har likt berörd fastighet en bebyggelse och enklare staket som tydligt avskärmar en naturlig fri passage längst med strandlinjen.

Strandskyddet anses kunna upphävas inom hela planområdet. 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”. Enligt 7 kap. 18f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Någon naturlig koppling med stig eller enhetligt grönområde finns inte idag mellan fastigheterna. Att med strandskydd kunna möjliggöra en fri passage över berörd fastighet anses inte heller vara möjlig då föreslaget planområde är isolerat kring fastigheter med redan upphävt strandskydd.

Strandskyddet föreslås därför att vara fortsatt upphävt inom hela planområdet.

### **Så genomförs planen**

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

#### **Organisatoriska frågor**

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

#### **Tidplan**

##### *Planarbete*

Samråd	november 2020
Granskning	maj 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	augusti 2021
Laga kraft tidigast*	september 2021

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

#### **Genomförande**

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

### ***Genomförandetid***

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### ***Kvartersmark***

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Det är viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

### **Avtal**

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

### ***Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark***

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

### ***Kostnad för dagvattenhantering***

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

### ***Taxor och avgifter***

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

### ***Planavgift***

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

### ***Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser***

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

### **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

## Miljökonsekvenser

Riksintresset för kulturmiljövården i Saltsjöbadens centrala delar är utmärkande för de stora, individuellt utformade villorna på sina väl tilltagna naturtomter. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande då planförslagets inför regleringar avseende utformning, varsamhet och skydd av kulturmiljövården. Prickmarkens utbredning samt minsta fastighetsstorlek anses även bidra till att naturtomten bevaras.

I Nacka kommuns Kulturmiljöprogram från 2011 lyfts att ändringar av befintliga byggnader ska utföras varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Planläggning med skydd av kulturmiljövården ska eftersträvas i områden med äldre detaljplaner. Planförslaget bedöms vara i enlighet med programmet.

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

### *Ersättning*

Huvudbyggnaden regleras med rivningsförbud, varsamhets- och skyddsbestämmelser då den bedömts vara särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § PBL.

Enligt 14 kap. 7 och 10 §§ PBL kan en fastighet som drabbas av sådana bestämmelser eventuellt komma att ha rätt till ersättning från kommunen för skada som bestämmelserna medför. Det är upp till den enskilda fastighetsägaren att bedöma vilka merkostnader som skyddsbestämmelserna eventuellt kan medföra. Talan måste väckas vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt inom två år från det datum planen vann laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare. Rätten till ersättning gäller dock endast om skyddsbestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras, eller om den skada ett rivningsförbud medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

### *Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek*

Fastigheten Rösunda 43:2 har fastighetsgränser som bedöms vara av osäker kvalitet då fastigheten tillkommit genom avsöndring år 1900. De osäkra fastighetsgränserna innebär därför även att dagens bygg rätt, som anges som en andel av fastighetsarealen, är osäker. Det finns en svårighet att ange en bygg rätt efter fastighetsstorlek då en framtida fastighetsutredning skulle kunna påvisa en mindre fastighetsstorlek och då göra huvudbyggnaden planstridig. Mot denna bakgrund regleras bygg rätten i den nya detaljplanen med en största byggnadsarea som är oberoende av fastighetens exakta storlek

Med anledning av ovan regleras därför planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 4000 kvadratmeter. Denna bestämmelse omöjliggör en avstyckning av fastigheten. Planbestämmelsen anges med en marginal till angiven fastighetsstorlek på 4827 kvadratmeter enligt fastighetsregistret för att undvika en planstridighet vid en eventuell framtida fastighetsbestämning.



### *Servitut*

Fastigheten Rösunda 43:2 saknar en naturlig infart till huvudbyggnaden över sin egen fastighet. Genom planförslaget möjliggörs att en entré till huvudbyggnaden kan ske under mark, i enlighet med tidigare ansökt bygglov. Idag sker infart ovan mark över fastighet Rösunda 43:6 utan servitut, men då även denna fastighet har samma fastighetsägare som Rösunda 43:2 anses inte något servitut behöva upprättas för att genomföra detaljplaneförslaget.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tim Kahlbom  
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2021-08-25 § 152  
Laga kraft 2021-09-22

Frida Trimboli  
Projektkoordinator