

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

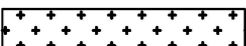
Bebyggandets omfattning


- e₁** Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter för komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e₂ Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största byggnadsarea är 245 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högst en huvudbyggnad, 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 byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 2100 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Utförande

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utföras så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

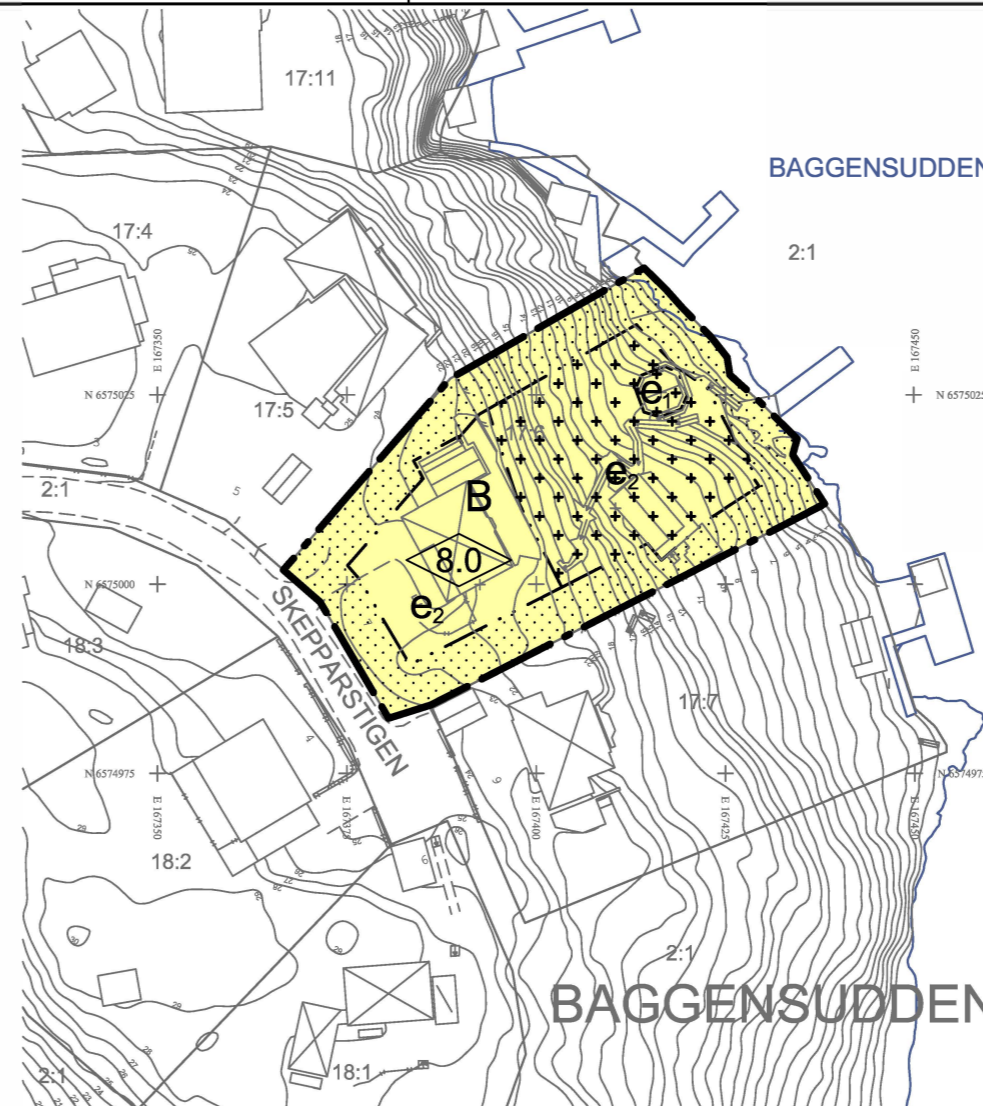
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §



TECKENFÖRKLARING	
Grundkarta	
BAGGENSUDDEN Traktnamn	
— · — · —	Fastighetsgräns
393.10	Fastighetsbeteckning
— — — — —	Väggkant
- - - - -	GC-bana
- · - · -	Slig
— — — — —	Plank, staket
— — — — —	Mur
— — — — —	Stödmur
— — — — —	Höjkurvor, höjtext
— — — — —	Dike
— — — — —	Strandlinje
— — — — —	Vattendrag
	Husliv
	Inmätt bostadshus
	Husliv
	Inmätt industr- eller verksamhetsbyggnad
	Husliv
	Inmätt komplementbyggnad
	Taktilt karterad byggnad från primärkartan
	Skärmtak
	Trappa

Grundkarta: Baggensudden 17:6
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2022-03-10
Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.

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

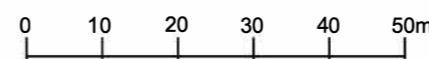
UPPLYSNINGAR:

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

För fastigheten Baggensudden 17:6 upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som fastställdes 1943-03-16 och som är registrerade som tomtindelning kvarteret Branten, akt 0182K-3/1943

Skala 1:1000(A3)



Detaljplan för fastigheten
Baggensudden 17:6, Skepparstigen 7

i Saltsjöbaden
Nacka kommun
Standardförfarande
Planenheten i juni 2022

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Emelie Greiff
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

MSN 2020/54

Antagen av MSN MSN 2022-09-21, § 162
Laga kraft 2022-10-19

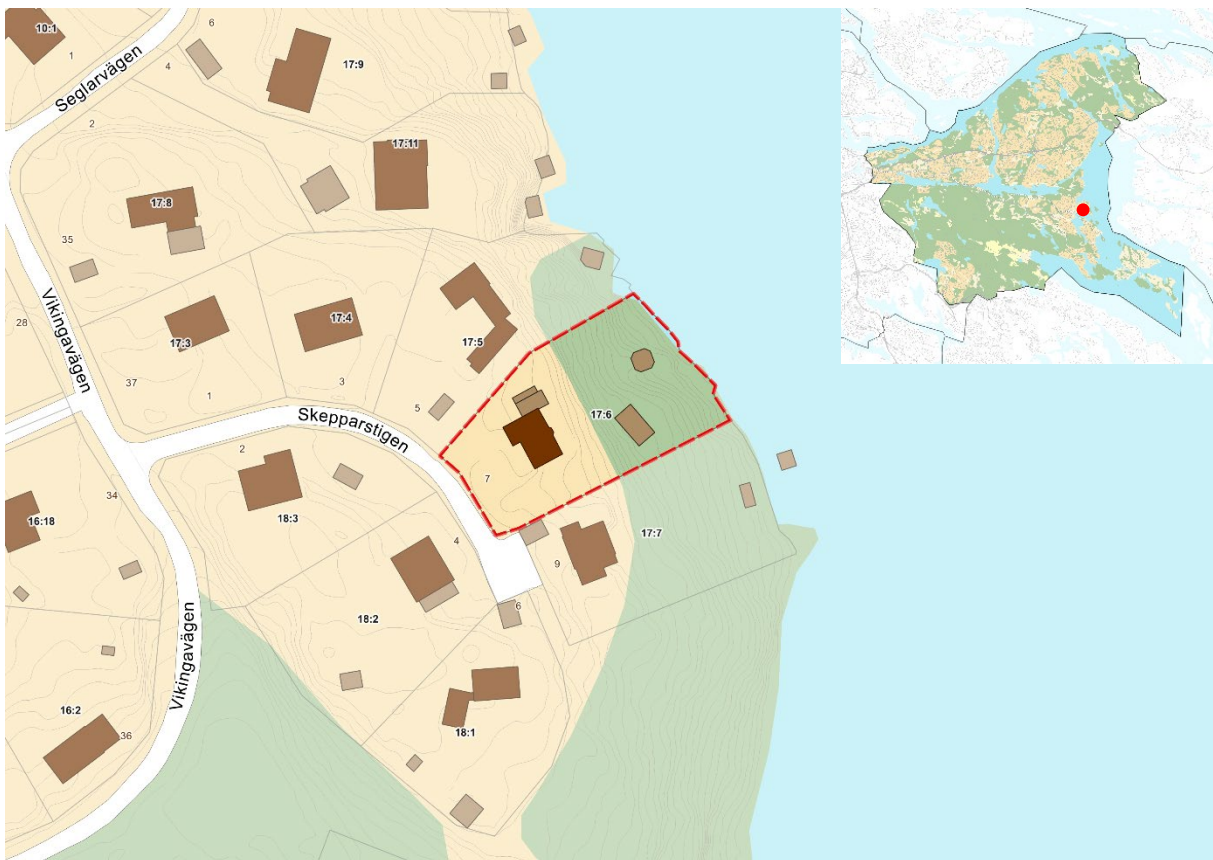
DP 682

0182K-P2022/682

Planbeskrivning
DP 682
Upprättad juni 2022
Standardförfarande

Dnr: MSN 2020/54
0182K-P2022/682

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 17:6, Skepparstigen 7 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra de komplementbyggnader som uppförts inom fastigheten Baggensudden 17:6 planenliga.

Planområdet är beläget i området Baggensudden som ligger i kommundelen Saltsjöbaden. Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Baggensudden 17:6 på Skepparstigen 7. Fastigheten är strandnära och angränsar till Baggensfjärden i öster.

Inom fastigheten finns två komplementbyggnader som är planstridiga enligt bestämmelser i gällande stadsplan. Komplementbyggnaderna avviker i både höjd och minsta avstånd till fastighetsgräns. Även den totala byggnadsarean för bebyggelsen på fastigheten överstiger gällande stadsplans reglering med cirka 10 procent.

Planförslaget innebär att komplementbyggnaderna blir planenliga. Nockhöjder samt avstånd till fastighetsgräns anpassas och regleras efter befintliga förhållanden. I den mån som anses möjlig bevaras intentioner i gällande stadsplan. Högsta tillåtna byggnadsyta anges till 245 kvadratmeter inom planområdet. Då marken är kuperad samt att området idag har en tydlig karaktär som definieras av att huvudbyggnad och komplementbyggnader är placerade på olika marknivåer anges reglering för var huvudbyggnad respektive komplementbyggnader får placeras. Planförslaget innebär att fastigheten inte kan styckas.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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

Fastigheten Baggensudden 17:6 omfattas idag inte av strandskydd. Vid ny detaljplan inträder strandskydd för fastigheten. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela detaljplaneområdet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och bakgrund	4
Syfte	4
Bakgrund.....	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande.....	5
Statliga och regionala intressen.....	6
Områdesskydd och förordnanden	7
Kommunala intressen.....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och planförslag	10
Bebyggelse.....	10
Markens beskaffenhet.....	13
Kulturmiljö	14
Teknisk infrastruktur	14
Dagvatten och skyfall.....	15
Strandskydd	15
Så genomförs planen	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Ekonomiska frågor	17
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	18
Miljökonsekvenser	18
Sociala konsekvenser.....	19
Ekonomiska konsekvenser	19
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	19

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra de komplementbyggnader som uppförts inom fastigheten Baggensudden 17:6 planenliga.

Bakgrund

Inom fastigheten finns två komplementbyggnader, en bastu och en ateljé, som idag är planstridiga enligt gällande stadsplan. De planstridiga komplementbyggnaderna har hanterats flertalet gånger av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bygglov. Byggnaderna har fått lov som inte utnyttjats och även lov som överklagats och upphävts av domstol. Den senaste bygglovsansökan för byggnaderna avslogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2018 att förelägga sökanden att ta bort de planstridiga byggnaderna från fastigheten.

Fastighetsägaren ansökte om planbesked den 4 december 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 21 mars 2018, § 51 eftersom nämnden bedömde att byggnaderna i sin nuvarande utformning inte kan uppfattas som störande.

I gällande stadsplan anges att komplementbyggnader får vara 3,0 meter i byggnadshöjd. Bastun överstiger gällande höjdbestämmelse i stadsplanen med 2,2 meter och ateljén överstiger gällande höjdbestämmelse med 0,3 meter. I stadsplanen anges att avstånd till fastighetsgräns ska vara 6 meter. Avstånd till fastighetsgräns för ateljén understiger 6 meter och är 4,6 meter. Avstånd till fastighetsgräns för bastun understiger 6 meter då altanen som bastun är sammanbyggd med är placerad cirka 3,2 meter från fastighetsgräns. I stadsplanen anges att avstånd mellan byggnader ska vara 12 meter. Avstånden mellan komplementbyggnaderna understiger 12 meter och är cirka 8 meter. Tillåten sammanlagd byggnadsarea inom fastigheten överskrids också med cirka 20 kvadratmeter.

Genom att ta fram en ny detaljplan för fastigheten kan de planstridiga byggnaderna bekräftas och bli planenliga.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 13 maj 2020, § 114.

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i området Baggensudden som ligger i kommundelen Saltsjöbaden. Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Baggensudden 17:6 på Skepparstigen 7. Fastigheten är strandnära och angränsar till Baggensfjärden i öster. Nordväst om planområdet ligger Moranviken och i sydväst Pålänsviken.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet och dess omgivning. Röda linjer anger planområdets ungefärliga gränser.

Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Baggensudden 17:6 och upptar ett 2193 kvadratmeter stort markområde.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Området berörs av riksintresset *Kustområde och skärgård*, 4 kap miljöbalken. Någon tydlig avgränsning av riksintresset finns inte, men länsstyrelsens tolkning är att hela kustområdet och skärgården utanför Stockholm, inklusive Nacka kommun, ingår. Bestämmelserna innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och eller det lokala näringslivet. Riksintresset säkerställs genom att Nackas stora oexploaterade områden behålls som natur.

Planförslaget möjliggör en marginell förändring mot gällande detaljplan. Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

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 ekologisk status senast 2027 och god kemisk status.

Planförslaget är av mycket begränsad omfattning och möjliggör en marginell förändring mot gällande detaljplan. Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad påverkan på Baggensfjärden.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär att någon gällande miljö kvalitetsnorm för vatten eller luft överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Planområdet ligger idag inom område utan generellt strandskydd. Fastighetens gällande detaljplan S 118 antogs innan reglerna om generellt strandskydd infördes 1975.

Strandskydd inträder när en detaljplan upphävs eller ersätts, vilket innebär att hela planområdet omfattas av strandskydd 100 meter upp på land. Strandskyddet gäller idag 100 meter ut i vattnet från fastigheten. Strandskyddet föreslås 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

I kommunens översiktsplan (2018) ligger planområdet inom Bg16 Igelboda/Baggensudden och klassas som område för gles blandad bebyggelse, vilket innebär låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Området karaktäriseras av tomter i varierad storlek från cirka 1300 till cirka 2500 kvadratmeter och individuellt placerade villor.

En mindre del av Baggensudden är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Aktuellt planområdet berörs inte av detta intresse. Inom Baggensudden finns mindre grönråden med betydelse för bostadsnära natur. Området utgörs av friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon betydande nybebyggelse planeras inte inom området, 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 *"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"*.

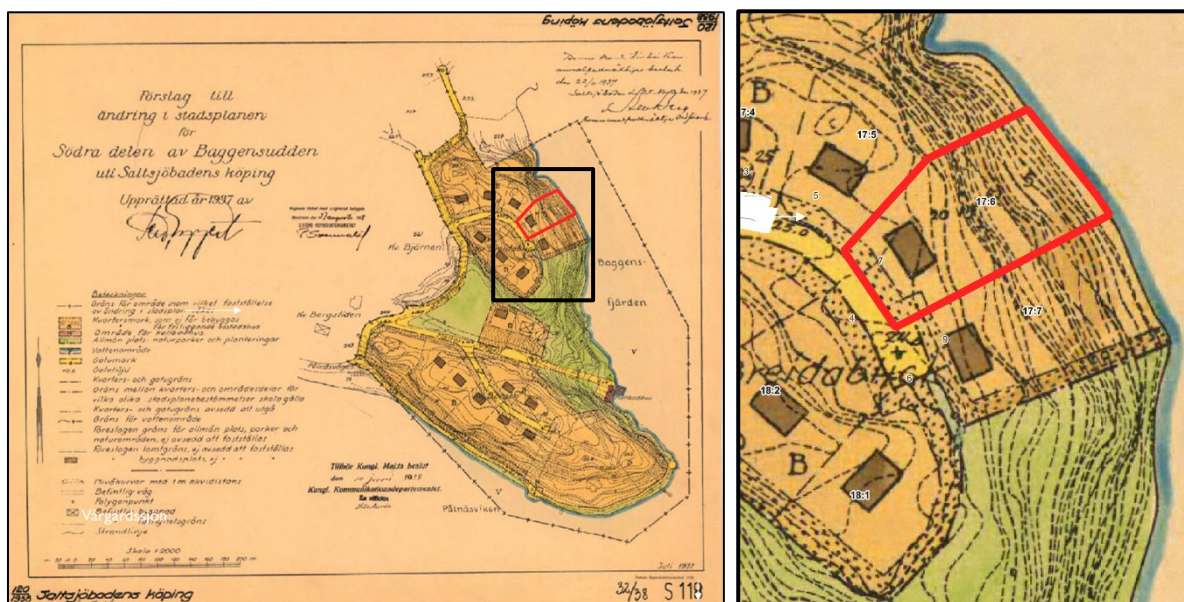
Trots att Baggensudden inte omfattas specifikt av programmet bedöms det vara utifrån en god helhetsverkan viktigt att i planen se till de kulturmiljöer som finns på platsen samt att strandskyddets syfte analyseras.

Gällande detaljplaner

För området gäller Stadsplan för södra delen av Baggensudden i Saltsjöbadens köping S 118, som vann laga kraft 10 juni 1938. Stadsplanen innebar en ändring av de planbestämmelser som medgavs i stadsplan 88 (Stadsplan för Saltsjöbadens köping), som vann laga kraft i februari 1912.

Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra för permanentboende inom planområdet.

För planområdet anges bostadsändamål där en huvudbyggnad får uppföras, innehållande ett kök. Enligt planen ska byggnaderna vara fristående. Det maximala tillåtna våningsantalet är två och högsta höjd på huvudbyggnaden (byggnadshöjd) är 8 meter. Gårdsbyggnad får ej uppföras till större byggnadshöjd än 3 meter. Enligt planen får den sammanlagda byggnadsarean på fastigheten uppta en tiondel av fastighetens storlek. Byggnader får inte ligga närmre än 6 meter till fastighetsgränsen och avståndet mellan byggnader på samma fastighet får inte vara mindre än 12 meter. För mindre gårdsbyggnader kan ett mindre avstånd tillåtas, dock inte under 4,5 meter.



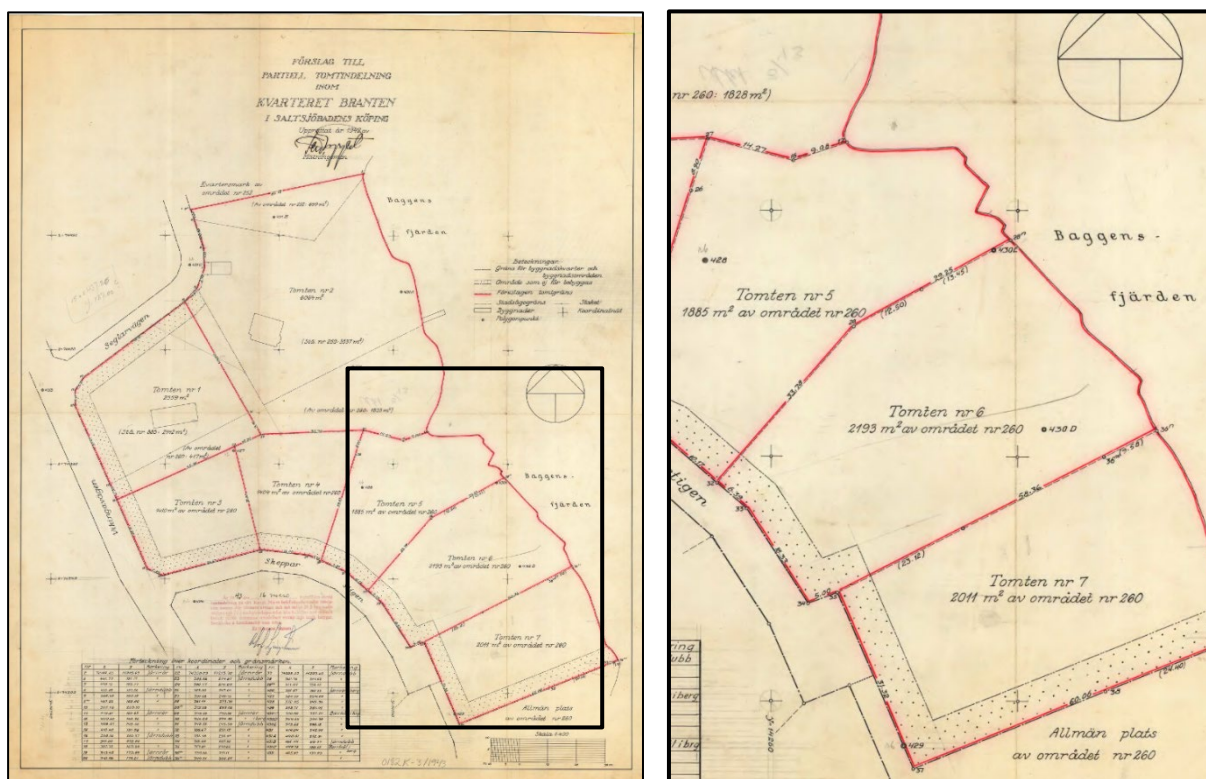
Karta över Stadsplan 118. Kartan till vänster visar hela plankartan. Kartan till höger visar ett utsnitt med Baggensudden 17:6 i rött

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan S 118.

Gällande tomtindelning

För området gäller tomtindelning för Kvarteret Branten i Saltsjöbadens köping (Aktbeteckning 0182K-3/1943), som upprättades år 1943. Tomtindelningen innebar att området delades in i 7 fastigheter. Baggensudden 17:6 benämns som fastigheten tomt nummer 6 och föreslogs bli 2193 kvadratmeter efter tomtindelningens fastställande, vilket idag motsvarar fastighetens avgränsning för Baggensudden 17:6.

Tomtindelningen kommer att upphävas i samband med den aktuella detaljplanen.



Figur 1 Karta över tomtindelning från 1943. Kartan till vänster visar hela tomtindelningsplanen. Kartan till höger visar ett utsnitt av av Baggensudden 17:6, benämmt "Tomt nr 6"

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning. Planförslaget innebär endast en liten förändring jämfört med dagens förhållande och gällande detaljplan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

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. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

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

Bebyggelse

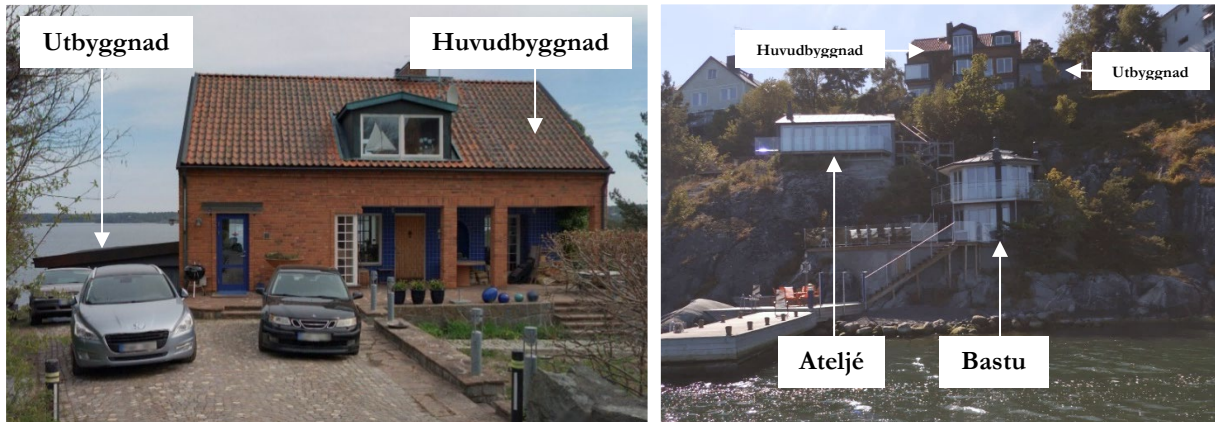
Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad bestående av ett bostadshus med tillhörande garage och förråd, samt en komplementbyggnad för ateljé och en byggnad för bastu.

Huvudbyggnaden är en tegelbyggnad i suterräng. Huvudbyggnaden är placerad inom den västra delen av fastigheten med en våning mot gatan och 2 våningar mot Baggensfjärden i öster. Byggnaden upptar en byggnadsarea på cirka 126 kvadratmeter och cirka 7,5 meter i nockhöjd. Huvudbyggnaden har en utbyggnad med garage och förråd som upptar cirka 35 kvadratmeter byggnadsarea och är placerad cirka 4 meter från fastighetsgränsen.

Ateljén är en längre uppglasad komplementbyggnad som upptar cirka 47 kvadratmeter. Byggnaden är placerad i slänten ner mot stranden och är placerad 4,6 meter från fastighetsgränsen. Husets byggnadshöjd uppmäts till cirka 3,3 meter mätt från medelmarknivån på beräkningsgrundande fasad mot öster (nockhöjd från nollplan +16,87 meter).

Bastuhuset, med gäststuga, är en rund byggnad om cirka 33 kvadratmeter. Byggnaden är placerad i slänten ner mot stranden och är placerad 3,2 meter från fastighetsgränsen. Byggnadshöjden är 5,2 meter mätt från medelmarknivån på beräkningsgrundande fasad mot öster (nockhöjd från nollplan +10,46 meter).

Totalt upptar byggnaderna cirka 240 kvadratmeter. Byggytan motsvarar cirka 11 procent av fastighetsarean, vilket avviker från gällande detaljplans bestämmelse om högsta byggnadsarea om 10% av fastighetsarean. I tidigare lov har denna avvikelse varit godtagbar enligt en så kallad *mindre avvikelse*.



Bilden till vänster visar huvudbyggnad från gatan Skepparstigen i väst. Bilden till höger visar byggnader från Baggessfjärden i öst



Bilden visar planområdet i rött med tillhörande bebyggelse från ovan.

Planförslaget anger att markanvändningen ska vara **B** bostäder för planområdet.

B Bostäder

Utnyttjandegraden för planområdet regleras av en bestämmelse om största byggnadsarea. Fastigheten får bebyggas med en största byggnadsarea om 245 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 11 procent av fastighetsstorleken. Det innebär att samtliga byggnader på fastigheten får sammanlagt uppta den angivna byggnadsarean. Planförslaget reglerar även att endast en huvudbyggnad får uppföras inom planområdet.

Största byggnadsarea är 245 m²

Högst en huvudbyggnad

I stadsplan 118 anges att huvudbyggnad enbart får utrustas med ett kök, vilket kan tolkas som en lägenhet. Attefallsbestämmelser möjliggör för att två bostadslägenheter kan uppföras på en fastighet trots att gällande detaljplan anger en begränsning om en lägenhet. Med anledning av dessa förhållanden reglerar aktuellt planförslag att högst två bostadslägenheter får inredas i huvudbyggnad.

Högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad

Planförslaget reglerar högsta byggnadshöjd för tre områden inom planområdet. Det första området närmast gatan där huvudbyggnad får uppföras anges en högsta byggnadshöjd om 8,0 meter för huvudbyggnad samt en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter för komplementbyggnad, **e₂**. I det andra området regleras en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter, **e₁** som gäller för det område där bastun är placerad. Det sista området reglerar en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter, **e₂**, som motsvarar ett område där komplementbyggnader är möjliga att uppföras.



Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad

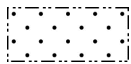
e₁ Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter för komplementbyggnad

e₂ Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad

Planförslaget anger en bestämmelse om prickmark för markområdet längs fastighetsgräns, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Området sträcker sig från föreslagen plangräns och 6 meter in på fastigheten. Bestämmelsen syftar till att bevara ett obebyggt område mot gatan för att anpassa planförslaget mot gällande stadsplan och tomtindelingsplan. Bestämmelsen bidrar även med förutsättningar till ett grönt och trafiksäkert gaturum.

Prickmark längs fastighetsgräns motsvarar bestämmelser om förbud att placera byggnad närmre än 6 meter från fastighetsgräns i gällande stadsplan. För att göra befintliga byggnader planenliga

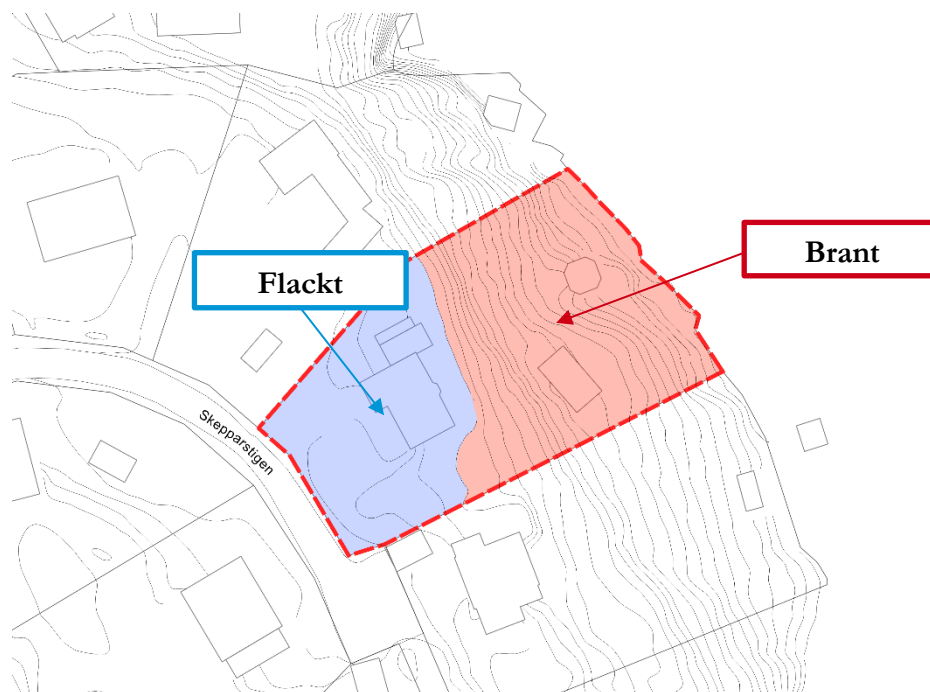
är prickmarken något smalare där bastun och ateljén är byggd samt huvudbyggnadens utbyggnad är placerade. Detta görs för att skapa liknande förutsättningar som hos de fastigheter där stadsplanen fortsatt gäller.



Marken får inte förses med byggnad

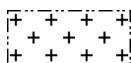
Markens beskaffenhet

Inom planområdet finns två områden som nedan delas in i ett flackare område mot gatan Skepparstigen och ett brantare område mot Baggensfjärden i öst. I det flackare området finns trädgårdsplanteringar och parkering samt huvudbyggnad med tillhörande altan. Marken har ett fåtal nivåskillnader. I det brantare partiet är marken kuperad med berg i dagen och vegetation av gräs och med mindre blad- och barrträd. Höjdskillnaden mellan gata och strand är cirka 25 meter.



Karta över planområdet. Plangräns visas med streckad röd linje. Det flacka området på fastigheten visas i blått och det branta området i rött.

Då marken är starkt kuperad inom en del av fastigheten bedöms det inte som lämpligt att tillåta en huvudbyggnad inom detta område, och marken regleras därför med korsmark. Detta innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Sträckningen motsvar ungefär det röda området i kartan ovan.



Endast komplementbyggnad får placeras

För att behålla områdets karaktär anges en minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsen gör att fastigheten inte kan styckas av i mindre delar inom planområdet. Minsta fastighetsstorleken motsvarar inte den bestämmelse som finns i områdets gällande tomtindelingsplan, utan utgår från hur stor fastigheten är idag, 2193 m².

Minsta fastighetsstorlek är 2100 kvadratmeter

Kulturmiljö

Området Baggensudden är en del av Saltsjöbaden. Saltsjöbaden utvecklades snabbt till en kombinerad badort och villastad efter anläggandet av Saltsjöbanan 1891. De första villorna på Baggensudden uppfördes redan på 1890-talet, men bebyggelsen vid Skepparstigen är ett exempel på en senare årsring med majoriteten av villor från 1940-talet som bebyggdes i enlighet med stadsplanen från 1938. Huvudbyggnaden på fastigheten Baggensudden 17:6 byggdes 1947, men har ändrats i omgångar. Några specifika kulturvärden för huvudbyggnaden bedöms inte finnas.

Område Skepparstigen består till största delen av en sammanhållen bebyggelse. Karaktären för området utgörs av villornas placering på tomten och tillhörande komplementbyggnader. I och med gällande stadsplanens reglering om minsta avstånd till fastighetsgräns och minsta avstånd till bebyggelse medför det att en gles bebyggelse har skapats på tomterna. Området får då en karaktäristisk tomtbild där placering av byggnader och byggnadsverk utgör en viktig del för landskapsbilden och kulturmiljövärdena för platsen.

Planförslaget möjliggör att huvudbyggnaden enbart får placeras på den flackare delen av fastigheten intill gatan Skepparstigen. Prickmark med 6 meter till fastighetsgräns bidrar till att byggnaderna placeras gles från varandra i enlighet med tidigare stadsplan. Då marken är starkt kuperad mot vattnet skulle större ingrepp behöva vidtas för att kunna möjliggöra en huvudbyggnad i den delen av fastigheten, vilket skulle påverka landskapsbilden negativt i området. Därför får endast komplementbyggnader uppföras på denna del av fastigheten.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Infart till fastigheten Baggensudden 17:6 sker från gatan Skepparstigen i fastighetens västra del. Kommunen sköter underhållet av gatan.

Parkering ska ske på kvartersmark.

Kollektivtrafik utgörs av buss och Saltsjöbanan från hållplatsen Neglinge station cirka 1 kilometer bort.

Teknisk försörjning

Planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten och skyfall

Fastigheten består av urberg och är hårdgjord i öst med bebyggelse samt parkeringsplats. Marken består av planterad vegetation med ett fåtal träd och buskar samt gräsmatta. Marken är starkt kuperad vilket bidrar till naturliga avrinningsvägar mot vattenförekomsten Baggensfjärden via gatan eller i fastighetens östra del. Detta gör att dagvattnet naturligt rinner bort från fastigheten och samlas därmed inte på några större ytor inom planområdet. Enligt kommunens skyfallskarta berörs fastigheten marginellt av risken för översvämning vid skyfall.

För att inte riskera att dagvattenförhållandena försämras vid en eventuell framtida ombyggnation eller markarbeten ska dagvattenåtgärder utformas enligt Nacka kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. I plankartan regleras dagvattenhanteringen genom en bestämmelse som ställer krav på att 10 millimeter regndjup ska fördröjas inom kvartersmark. 10 millimeter motsvarar cirka 1 kubikmeter som ska fördröjas per 100 kvadratmeter hårdgjord yta på fastigheten. Exempel på dagvattenåtgärder som kan vara lämpliga för fastigheten är gröna ytor, avledning till LOD-lösningar och takvatten till växtbäddar. Ytterligare information om dagvattenåtgärder på kvartersmark står att läsa om i Nacka kommuns underlag för dagvattenhantering Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats (2018).

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utföras så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Strandskyddet har två syften, vilka är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Fastighetens gällande detaljplan S 118 antogs innan reglerna om generellt strandskydd infördes 1975. Planområdet ligger därför idag inom område utan generellt strandskydd.

Strandskydd för ett område inträder när en detaljplan upphävs eller ersätts. Den aktuella fastigheten kommer därför att omfattas av strandskydd om 100 meter från strandkanten upp på land i och med upprättandet av ny detaljplan.

Motivering till upphävt strandskydd

Fastigheten Baggensudden 17:6 har nyttjats för bostadsbebyggelse sedan huvudbyggnadens uppförande kring 1940-talet. Fastigheten består av ett flackt område där huvudbyggnaden är uppförd och ett brant bergsparti där två komplementbyggnader är uppförda. Plangränsen går i

befintlig fastighetsgräns vilken sträcker sig igenom planterade trädgårdshäckar samt längsmed den branta bergsbranten.

Fastigheten är bebyggd med bebyggelse för bostadsändamål, vilket motiverar att området är i anspråkstaget inom hemfridszonen. Angränsande fastigheter har likt Baggensudden 17:6 bebyggts med bostadsbebyggelse och saknar ett generellt strandskydd. Någon naturlig fri passage över fastighetsgränserna finns inte idag, dels på grund av avskärmade planterade buskage eller staket, dels på grund av den starkt kuperade terrängen.

Kommunen bedömer att strandskyddet kan 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 förslaget planområde är isolerat kring fastigheter utan ett generellt strandskydd.

Strandskyddet föreslås därför upphävas inom hela planområdet.

Strandskyddet är upphävt

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 detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	mars 2022
Granskning	juni 2022
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	september 2022
Laga kraft tidigast*	oktober 2022

**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 byggrätt 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 redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. I Skepparstigen finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Området ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för uppförandet av fördröjningsanläggningar på den egna fastigheten.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. För den fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Tomtindelningsplan

Detaljplanen möjliggör en reglering om minsta fastighetsstorlek genom upphävandet av tomtindelningsplanen för kvarteret Branten, akt 0182K-3/1943. För fastigheten Baggensudden 17:6 upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som fastställdes 1943-03-16 och som är registrerade inom tomtindelningsplanen.

Upphävandet medför inget behov av åtgärd vid genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Avtal

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

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.

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, dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga byggnader blir planenliga och behöver inte rivas. Detta är positivt både ur miljömässiga och ekonomiska aspekter vilket kan ge positiva konsekvenser för miljön i form av minskat byggmaterial.

Planförslaget möjliggör även en marginell förändring mot gällande detaljplan S118. Planförslaget innebär att fastigheten Baggensudden 17:6 frångår bestämmelsen av gällande detaljplan som reglerar högsta byggnadshöjd för komplementbebyggelse samt placering av bebyggelsen inom fastigheten. Ändringen kan komma att innebära en viss förändra området karaktär då fastighetens planbestämmelser skiljer sig från övriga bestämmelser för fastigheter i området. Ändringen bedöms dock inte innebära en påverkan på riksintresset Kustområde och skärgård, 4 kap miljöbalken.

Sociala konsekvenser

Fastigheten inom planområdet bibehålls som bostadsfastighet med oförändrad användning och kan vara lämplig för barnfamiljer. Men eftersom tomterna är kuperade och då fallrisk föreligger är det viktigt att säkerhetsanpassa trappor och uteplatser. För barn, äldre och personer med fysisk funktionsnedsättning är det av stor vikt att nämnda konstruktioner är säkerhetsanpassade.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun påverkas inte ekonomiskt av planens genomförande. Fastighetsägaren till Baggensudden 17:6 ges med detaljplanen en möjlighet att bibehålla komplementbyggnaderna så som de är byggda. Komplementbyggnaderna kan efter positivt bygglov anses planenliga.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Detaljplanen möjliggör en reglering om minsta fastighetsstorlek genom upphävandet av tomtindelningsplanen för kvarteret Branten, akt 0182K-3/1943. För fastigheten Baggensudden 17:6 upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som fastställdes 1943-03-16 och som är registrerade inom tomtindelningsplanen. Upphävandet av tomtindelningen innebär ingen ändring i vare sig fastighetsgränser, kvartersnamn eller fastighetsbeteckningar. Tomtindelningsplanen saknar därför betydelse för fastigheten efter genomförd detaljplan och förslås därför upphävas.

Planförslaget innebär att fastigheten inte får styckas. Minsta fastighetsstorlek anges till 2100 kvadratmeter. Detta innebär ingen förändring från tomtindelningsplanen.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Emelie Greiff
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2022-09-21, § 162.
Laga kraft 2022-10-19.

Annica Schneider, projektkoordinator