

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-05-24

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022/67

Standardförfarande

Detaljplan för del av Baggensudden, fastigheten Baggensudden 2:1 m.fl. i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Syftet med planarbetet är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna inom området blir planenliga. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark, genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Ny detaljplan alternativt en ändring av gällande stadsplaner syftar till att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning i förhållande till vad gällande planer medger. Vidare föreslås inga åtgärder inom allmän plats, gata eller naturmark.

Det föreslagna preliminära planområdet ligger i Baggensudden i Saltsjöbaden. Planområdet består av ett område omfattande fem gällande äldre stadsplaner, där några stadsplaner överlappar varandra och även nyare detaljplaner finns insprängda. Cirka 135 villafastigheter ingår i planområdet som omfattas av de äldre stadsplanerna, som föreslås planläggas.

Planarbetet föreslås påbörjas med att utreda frågor om fastighetsgränser, bygggrätter, kulturmiljö, naturmiljö, strandskydd med mera samt om miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige kan fatta beslut om antagande av detaljplanen. Inriktningen i planuppdraget är därför preliminär och avgränsningen av planområdets omfattning kan behöva justeras.

Planarbetet finansieras genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder för kommunen. Några kostnader för allmänna anläggningar bör därför inte uppstå.

Ärendet

Bakgrund

Bebyggelsen i Saltsjöbaden och Baggensudden har gamla anor och de äldsta delarna började byggas ut i slutet av 1800-talet. I början av 1900-talet planlades det framväxande samhället med stadsplaner. De första stadsplanerna reglerade tomternas storlek, hur omfattande utbyggnadsmöjligheten kunde vara inom fastigheterna samt placering av bebyggelsen. Därefter har det gjorts ändringar av stadsplanerna eller nya detaljplaner. Inom stadsplanerna gäller även ofta tomtindelingsplaner som en del av detaljplanen eller stadsplanen. Idag ger äldre stadsplaner inte samma formella stöd som en detaljplan bör uppfylla och kan därför ses som en omodern plan. Ett vanligt problem är att byggnader blivit planstridiga trots att en utbyggnad/-er gjorts i laga ordning, då det tidigare medgavs större dispenser från stadsplanerna än vad som är möjligt i dag. Detta leder till att fastighetsägare inte får bygglov beviljade på grund av att det finns ett så kallat planstridigt utgångsläge. Vanligt är att de då ansöker om planbesked för att ändra på detaljplanen (stadsplanen).

Omoderna detaljplaner

Arbetet med att åtgärda omoderna detaljplaner inleddes 2012 med en inventering av planförhållanden, bland annat i Boo och Saltsjöbaden. Detta har resulterat i att ett flertal omoderna detaljplaner har ändrats under åren. För Saltsjöbaden har det inneburit att stadsplanerna för Solsidan har ändrats och att en ny omfattande detaljplan för Igelboda har tagits fram. Under 2016 gjordes en ny kartläggning i hela kommunen för att identifiera vilka områden som upplevs som problematiska på grund av omoderna detaljplaner, ett arbete som också involverade bygglovenheten. Resultatet av arbetet är en kartbild som visar många olika områden som har omoderna planer av olika skäl. Under åren har både större och mindre detaljplaner åtgärdats, vanligt har varit en ändring av gällande planer för att komma till rätta med planstridiga byggrätter eller våningshöjder, begränsning av antal lägenheter eller skydd av kulturhistoriska miljöer. Helt nya detaljplaner har inte tagits fram för särskilt många områden då det ofta innebär ett mer omfattande arbete. Planenheten förordar att omoderna detaljplaner som ingår i sammanhängande områden prövas tillsammans, så att fler planer och fler åtgärderkan ersättas samtidigt. Bedömningen är att Baggensudden utgör ett sådant område där fler åtgärder behövs för att göra planerna moderna. En ny detaljplan här innebär att det blir lättare för fastighetsägare, allmänhet och vid prövning av bygglov att förstå och tillämpa de bestämmelser som gäller i ett område, samt att ett planstridigt utgångsläge undviks.

Baggensudden bedöms ha en relativt stor andel äldre bebyggelse med höga kulturmiljövärden, i likhet med flera andra äldre delar i Saltsjöbaden. Många områden i Saltsjöbaden med äldre bebyggelse har ett visst skydd enligt kulturmiljöprogrammet. Baggensudden har dock inget utpekande i kulturmiljöprogrammet eller översiktsplanen och därför har området ett svagare skydd än andra kulturhistoriskt värdefulla områden i Saltsjöbaden.

Syfte

Syftet med planarbetet är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna inom området blir planenliga. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Ny detaljplan alternativt en ändring av gällande stadsplaner syftar till att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning i förhållande till vad gällande planer medger. Vidare föreslås inga åtgärder inom allmän plats, gata eller naturmark.

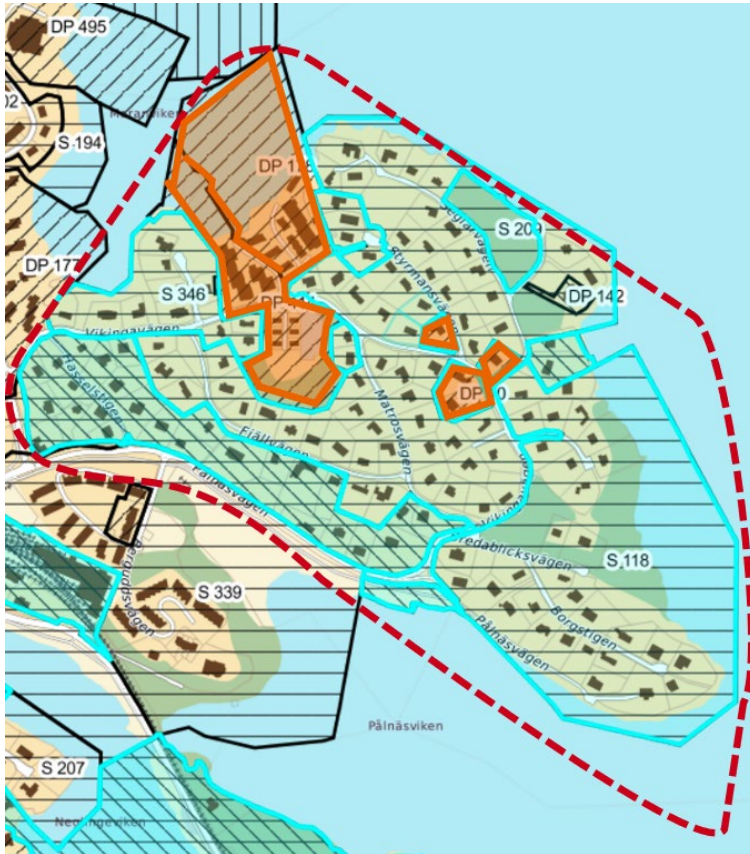
Översiktsplanen

Det föreslagna planområdet ligger inom delområdet Igelboda/Baggensudden (Bg16) i översiktsplanen. Avseende *utveckling av mark och bebyggelse* anger översiktsplanen att 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 enligt översiktsplanen vara aktuella. En utveckling av strandpromenaden kan också vara aktuell.

Avgränsning

Det föreslagna preliminära planområdet ligger i Baggensudden i Saltsjöbaden. I väster avgränsas området av Skogsövägen, vidare av Vikingavägen till korsningen Hasselstigen och därifrån en linje norrut till Moranviken. I söder avgränsas området av Pålänsvägen.

Det föreslagna preliminära planområdet består av ett område omfattande fem gällande äldre stadsplaner, där vissa stadsplaner överlappar varandra. Ett antal modernare detaljplaner som tillkommit under senare tid ligger insprängda som öar i stadsplanerna. Utgångspunkten är en avgränsning som endast omfattar de äldre stadsplanerna som blivit omoderna och där det finns problem med planstridigheter för bostadsfastigheter eller saknas tillräckliga skydd för miljön. I planarbetet ska utredas om det även finns någon detaljplan som berörs av samma problematik. Cirka 135 villafastigheter ingår i det föreslagna planområdet som omfattas av de äldre stadsplanerna som föreslås planläggas.



Det röda streckade området är avgränsning av utredningsområde för ny detaljplan. De turkosa markeringarna är gällande stadsplaner som föreslås för ny eller ändrade planer. De orangea markeringarna är gällande/pågående detaljplaner som preliminärt inte omfattas av planarbetet.

De gällande stadsplanerna som föreslås omfattas av planarbetet är:

- S88, laga kraft 1912, samt ändring av stadsplan S113, laga kraft 1936
- S118, laga kraft 1938
- S155, laga kraft 1955
- S155 samt ändring Dp 142, laga kraft 1996
- S209, laga kraft 1968
- S346, laga kraft 1986

Utredningsarbete

Flera frågor behöver utredas inledningsvis som stöd för en lämplig avgränsning av ny detaljplan. I samband med beställning av grundkarta behöver tidigt utredas vilken noggrannhet som behövs i kartunderlaget och om det finns behov av att säkerställa fastighetsgränser.

Utgångspunkten ska främst vara att bekräfta befintlig bebyggelse utan att tillåta annan förtätning än vad gällande planer medger. Befintlig bebyggelse är till stor del individuellt utformad. Inom utredningsarbetet ligger att avgöra om generell byggrätt är lämplig eller om byggrätter ska anpassas efter varje fastighets bebyggelse. Vidare behöver utredas om byggrätten för huvudbyggnaden ska skraddarsys eller sättas med en mindre marginal för att tillåta mindre justeringar.

Enligt PBL behöver en ny detaljplan beakta de kulturmiljövärden som finns inom planområdet. Det gäller både miljöer och bebyggelsevärden. Ur ett kulturmiljöperspektiv bör därför bebyggelsen inom planområdet inventeras. Därefter kan en antikvarisk bedömning genomföras för att se på behovet av ett planmässigt skydd. I sammanhang med utredning om kulturmiljön behöver även utökad lovplikt för attefallsåtgärder utredas, det vill säga inom vilka delar attefallsreglerna är lämpliga att kunna tillämpas med hänsyn till kulturmiljön.

Det behöver även utredas om det förekommer skyddsvärd naturmiljö, skyddsvärda träd eller arter inom tomtmark som innebär behov av naturinventering. Inledningsvis i planarbetet behöver en analys göras var strandskydd kan återinträda vid en ny detaljplan, samt konsekvenser av detta.

En bedömning behöver också göras för att avgöra om detaljplanen ska antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller av kommunfullmäktige. Efter ett inledande utredningsarbete kan omfattningen av planarbetet avgöras och om vilken instans som ska besluta om ett antagande.

Eftersom flera frågor behöver utredas tidigt i planarbetet kan ett inriktningsbeslut av fortsatt planarbete bli aktuellt.

Konsekvenser för fastighetsägare

Det finns exempel på en eller flera ändringar av stadsplaner som gäller tillsammans med den ursprungliga stadsplanen. Detta gör det svårt att utläsa vilka planbestämmelser som gäller idag. Det är också svårt att förstå formuleringar och betydelsen i stadsplanerna inte minst för fastighetsägare och allmänhet eftersom gamla planbestämmelser kan vara svåra att tolka. En tydlig positiv konsekvens av en ny detaljplan är att byggrätten och planbestämmelser blir enklare att förstå för den enskilda fastighetsägaren men även för allmänheten generellt, exempelvis granne eller närboende.

En annan konsekvens av en ny detaljplan är att skyddsbestämmelser för kulturhistoriska miljöer och bebyggelse kan införas. PBL anger att kommunen ska tillgodose detta allmänna intresse vid planläggning. De bestämmelser som kan bli aktuella för att skydda kulturmiljön är så kallade varsamhetsbestämmelser enligt 8 kap 17 § PBL. Särskilt värdefull bebyggelse kan också föreslås ett rivningsförbud enligt 8 kap 13 § PBL. Även bestämmelse för vegetation och markytans

utformning och höjdläge kan införas, exempelvis om vissa enskilda träd på tomtmark utgör värdefulla inslag i den byggda miljön.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av ny detaljplan förväntas varken ge några negativa eller positiva konsekvenser som kan förutses i detta skede. Allmänt så innebär en ny detaljplan att bebyggelse och användning inom tomter blir överensstämmande med den faktiska situationen inom bostadsfastigheterna.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Utredning/avgränsning	kvartal 3-4 2022
Utarbeta samrådsförslag	kvartal 1-4 2023
Samråd	kvartal 1 2024
Granskning	kvartal 4 2024
Antagande	kvartal 2 2025

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen är beställare av planprojektet och kommer finansiera upprättandet av en ny eller ändrad detaljplan för området. Planarbetet finansieras genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder för kommunen. Några kostnader för allmänna anläggningar bör därför inte uppstå.

På sikt kommer kommunen få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna.

En tidig bedömning av en planbudgeten är 1,5-2 Mkr fördelat över en period på 2,5-3 år.

Konsekvenser för barn

Områdets karaktär kommer inte förändras genom ett planförslag. Några nya avstyckningar eller ytterligare tillkommande bostäder i förhållande till vad gällande planer medger är inte syftet med en ny detaljplan. Konsekvenserna för barn bör därför vara relativt oförändrade jämfört med nuläget.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns

