

2024-10-18

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00207

## Ändring av stadsplan S88, S113 och S152, fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7, Svartviksringen 12 och 12A i Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av stadsplan.

### Sammanfattning av ärendet

Syftet med ändringen av stadsplan är att upphäva tomtindelning för kvarteret Gropen. Då befintlig huvudbyggnad står tvärs över fastighetsgränsen är den planstridig avseende minsta avstånd till fastighetsgräns vilket förhindrar fastighetsägarna att utnyttja sin bygg rätt för tillbyggnad. För att åtgärda planstridigheten och möjliggöra tillbyggnad av huvudbyggnaden vill fastighetsägarna sammanlägga fastigheterna vilket kräver att tomtindelningen upphävs.

De aktuella fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7 är belägna på Svartviksringen 12 och 12A i Saltsjöbaden inom ett villaområde. Båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare. Fastigheten Rösunda 42:6 omfattar 1340 kvadratmeter och fastigheten Rösunda 42:7 1350 kvadratmeter. Totalt omfattar de båda fastigheterna 2690 kvadratmeter. Området är kuperat och ligger i sluttning där höjdskillnaden uppgår till cirka 7 meter. Fastigheterna är av naturtomtskaraktär med flertalet ekar och tallar samt inslag av berghällar. Huvudbyggnaden ligger i suterräng och har nationalromantiska drag med gulmålad träfasad, vita knutar och sadeltak.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, kulturmiljöprogrammet och riksintresset för kulturmiljövård. Förslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Ändringen bekostas av fastighetsägarna.

### Ärendet

Syftet med ändringen av stadsplan är att upphäva tomtindelningen för kvarteret Gropen, för möjliggöra sammanläggning av två villatomter. Fastigheten Rösunda 42:6 är bebyggd med en huvudbyggnad som delvis står på fastigheten Rösunda 42:7. Detta strider mot gällande bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns i befintliga detaljplaner vilket innebär att byggnaden är planstridig. För att åtgärda planstridigheten är det ett

önskemål från fastighetsägarna att lägga samman fastigheterna genom en lantmäteriförrättning så att det blir en fastighet med en huvudbyggnad. Efter sammanläggningen kan byggrätten för tillbyggnad enligt gällande stadsplaner utnyttjas. Gällande tomtindelning för kvarteret Gropen behöver upphävas för att möjliggöra sammanläggningen och i förlängningen tillbyggnaden.



Figur 1: Ortofot som visar de båda fastigheterna.

De aktuella fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7 är belägna på Svartviksringen 12 och 12A i Saltsjöbaden inom ett villaområde. Båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare. Fastigheten Rösunda 42:6 omfattar 1340 kvadratmeter och fastigheten Rösunda 42:7 1350 kvadratmeter. Totalt omfattar de båda fastigheterna 2690 kvadratmeter. Fastigheten Rösunda 42:6 är bebyggd med en huvudbyggnad om cirka 160 kvadratmeter byggnadsarea. Fastigheten Rösunda 42:7 är bebyggd med två komplementbyggnader om totalt cirka 25 kvadratmeter byggnadsarea. Området är kuperat och ligger i sluttning där höjdskillnaden uppgår till cirka 7 meter. Fastigheterna är av naturtomtskaraktär med flertalet ekar och tallar samt inslag av berghällar. Huvudbyggnaden ligger i suterräng och har nationalromantiska drag med gulmålad träfasad, vita knutar och sadeltak.

För fastigheterna gäller tre olika stadsplaner: stadsplan 88, 113 och 152. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga stadsplaner. Planerna kommer fortsatt att gälla efter att tomtindelningen upphävts. För området Garvkroken, där dessa fastigheter ligger, är den minsta tillåtna fastighetsstorleken 1400 kvadratmeter för villabebyggelse

och 1000 kvadratmeter för parhus som sammanbyggs i fastighetsgräns. Om det finns särskilda skäl kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillåta en minsta fastighetsstorlek på 600 kvadratmeter för parhus. För huvudbyggnader högre än 6 meter ska avståndet till fastighetsgränsen vara minst 6 meter, annars gäller ett avstånd på 4,5 meter. I huvudbyggnad får endast ett kök inredas, vilket innebär att endast en lägenhet får inredas per huvudbyggnad.

Den totala byggnadsarean för huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader får inte överstiga en tiondel av fastighetsarean och komplementbyggnader får inte användas som bostäder. Efter sammanläggning av fastigheterna är det enligt gällande stadsplaner således möjligt att ha en huvudbyggnad som upptar cirka 270 kvadratmeter byggnadsarea givet att det inte finns komplementbyggnader på fastigheten. Befintliga huvudbyggnader i närområdet upptar mellan cirka 150 och 300 kvadratmeter. Enligt de ritningar som sökanden lämnat i tidigare bygglov kommer huvudbyggnaden att uppta 190 kvadratmeter byggnadsarea efter att tillbyggnaden genomförts.

Stadsplan 152, som är ett tillägg till stadsplanerna 88 och 113, infördes för att lösa problemet med att de befintliga planerna hindrade indelning av redan bebyggda fastigheter som inte uppfyllde kraven på minimistorlek. Enligt stadsplan 152 kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillåta mindre fastighetsstorlekar än vad som anges i de tidigare planerna, så länge det inte hindrar en ändamålsenlig bebyggelse. Syftet med bestämmelsen var att kunna medgiva mindre fastighetsstorlekar för redan bebyggda fastigheter där kraven på minsta fastighetsstorlek inte var praktiskt genomförbara. En sådan avvikelse kan dock endast godkännas om fastigheterna redan är bebyggda, bestämmelsen är således inte aktuell för de berörda fastigheterna eftersom det endast finns en huvudbyggnad.

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövård (Saltsjöbadens centrala delar) och är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Typiskt för området är stora tomter med individuellt placerade villor. Ändringen bedöms stämma överens med riksintresset för kulturmiljövård samt kulturmiljöprogrammet.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna i gällande översiktsplan för Nacka från 2018 anges det berörda områdets användning som gles blandad bebyggelse (Bg18, Östra och södra Rösunda). I beskrivningen av områdets utveckling framgår att områdets karaktär och skala bör behållas. Någon ny bebyggelse planeras inte inom området men vissa kompletteringar kan vara aktuella. Ändringen bedöms stämma överens med intentionerna i gällande översiktsplan.

Planenheten mottog den 4 juli 2024 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Sökanden önskade upphäva tomtindelning för kvarteret Gropen i syftet att möjliggöra sammanläggning av fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7 så att det blir en

fastighet med en huvudbyggnad. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 18 september 2024, § 180.

Planenhetens bedömning är att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Förslaget bedöms inte ha några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med förenklat standardförfarande enligt PBL 5 kap. 38 § och 38 b § samt 38 c § då:

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

Ett förenklat förfarande innebär att samråd inte behöver ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området. Beslut om ändring kan tas direkt efter samråd. I övrigt är processen densamma som vid antagande av ny detaljplan. Sammanfattningsvis innebär ett förenklat förfarande en kortare process.

### **Tidplan**

Samråd kvartal 2 2025

Antagande kvartal 3 2025

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägarna och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägarna.

### **Konsekvenser för barn**

Ändringen av stadsplan bedöms inte ha några konsekvenser för barn ur ett större perspektiv. Efter sammanläggningen av fastigheterna planerar sökanden en utbyggnad av huset, vilket kommer ge familjen mer utrymme. Detta kan ge barnen i familjen en förbättrad boendemiljö med större utrymme för lek, studier och socialt umgänge. Det är även positivt att behålla den stora tomten för lek och rekreation, då mer vegetation kan behållas.

### **Handlingar i ärendet**

- Tjänsteskrivelse daterad den 18 oktober 2024

- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 18 september 2024, § 180, diarienummer MSN 2024-00166

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Carl Arvidsson  
Planarkitekt  
Planenheten

## Preliminär plangräs

