

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-09-21

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MSN 2020-00139

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 7:8 m.fl. Vikingavägen 17 i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsens utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär.

Detaljplanen var på granskning mellan den 25 april 2023 och 16 maj 2023.

De justeringar som gjorts efter granskning är:

- Plustecken, för angivande av höjd i förhållande till nollplanet, har lagts till på plankartan vid planbestämmelserna h₁-h₅
- Avståndet till närmaste livsmedelsaffär har justerats i planbeskrivningen.
- Markeringarna g₁ och u₁ som fanns med på kartan vid samrådet, men som fallit bort till granskning har lagts till igen

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

Planförslagets syfte och innehåll

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsens utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär. Uppskattningsvis kommer befintlig bebyggelse kunna inrymma cirka 20 nya lägenheter.

Det aktuella området ligger vid Vikingavägen på Baggensudden, och innehåller idag Neglinge Center, ett verksamhets- och kontorsområde. Verksamhetsområdet består av bebyggelse i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförd under sent 90-tal. Byggnaderna är uppdelade i flera mindre sammankopplade huskroppar på mark som sluttar ner mot vattnet. Flera små företag är hyresgäster. Verksamheten är framför allt kontor samt en restaurang i norra delen av området med uteservering på kajen.

Delar av fastigheten Baggensudden 7:8 ligger inom 100 meter från vattnet vilket innebär att strandskyddet återinträder för större delen av fastigheten vid upprättande av ny detaljplan, i detaljplanen föreslås därmed strandskyddet upphävas.

Den norra delen av området ligger inom område med risk för översvämning, varför hantering av dagvattenåtgärder har införts. Vad gäller risken för översvämning hanteras detta genom en bestämmelse om att bostadsändamål inte får anordnas i bottenplanet på den lägst liggande byggnadskroppen, för att på så sätt minska sårbarheten för en översvämning av befintlig bebyggelse.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 april 2023. Granskningstiden varade mellan den 25 april 2023 och 16 maj 2023, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden fanns planhandlingarna tillgängliga på kommunens hemsida, och utställda i Nacka kommuns utställningshall på Granitvägen 15, men även på biblioteket i Saltsjöbadens centrum, under bibliotekets öppettider.

Planförslaget var utsänt på samråd i maj 2020. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 24 mars 2023.

Efter samrådet förtydligades dagvattenlösningar och fasaderna omarbetades för att uppfylla dagsljuskraven. Därutöver gjordes mindre justeringar av plangränserna inför granskningen av planförslaget.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Nacka Energi
- Stockholm Exergi
- Sjöfartsverket
- Södertörns brandförsvarsförbund
- MSB
- Nacka vatten och avfall
- Region Stockholm
- Natur- och trafiknämnden
- Länsstyrelsen

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- PostNord
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Synpunkter har även inkommit från ägarna från två boende i närheten av planområdet samt från en bostadsrättsförening i anslutning till planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** har inga synpunkter på detaljplanen.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** anser:

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

3. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har lämnat följande påpekande:

Vid angivande av höjd i förhållande till nollplanet bör höjden föregås av ett + eller -. Detta saknas på egenskapsbestämmelsen $h_1 - h_5$

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter.

Planenhetens kommentar:

Plustecken har lagts till på plankartan vid planbestämmelserna h_1-h_5

PostNord har lämnat följande påpekande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Planenhetens kommentar: Synpunkternas noteras. Entréernas exakta utformning hanteras inte i detaljplanen, utan i det efterföljande bygglovet.

Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Socialdemokraterna i Saltsjöbaden** har lämnat in ett yttrande där de anser att det bör finnas verksamhetslokaler kvar i vissa delar av huskropparna. De anser att det är av stor vikt för hela Saltsjöbaden att det finns verksamhetslokaler i närområdet, speciellt då det försiggår en minskning av verksamhetslokaler i hela Saltsjöbaden.

Vidare har frågan om det finns tillräckligt med reserverade parkeringsplatser för den befintliga restaurangen lyfts fram.

Planenhetens kommentar: Fastigheten ägs av en privat aktör som hyr ut kontorsytor och andra lokaler. Eftersom fastighetsägaren har haft svårt att hyra ut lokalerna och delar av lokalerna stått tomma har önskemål om en omvandling tillkommit.

Planen har gjorts flexibel genom att både bostäder och kontor tillåts, på så sätt skapas en möjlighet för att både bostäder och verksamhetsytor kan finnas.

Planenhetens bedömning är att det finns möjlighet att reservera parkeringsplatser till den befintliga restaurangen på den befintliga parkeringen, då den har fler parkeringsplatser än vad Nacka kommuns p-tal kräver vid en maximal exploatering enligt detaljplanen. Detta är en fråga som prövas i bygglovet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

5. **Synpunktslämnare 1**, har yttrat sig angående trafiksäkerheten på den parkeringsyta som Baggensudden 7:8 har. De föreslår att infarten till parkeringen flyttas till den östra sidan av det teknikhus som är beläget vid Vikingavägen.

De vill också påtala att gatan mellan husen på Vikingavägen 14C-14G är privat och inte är någon allmän genomgångsväg till den kommunala lekplatsen.

Planenhetens kommentar: Det är inte möjligt att flytta infarten till parkeringen till östra sidan av teknikhuset, på grund av nivåskillnaden.

Stråket längs grusvägen kommer att bli den naturliga vägen till lekplatsen. Majoriteten av människor kommer troligen att gå där, och inte använda gatan mellan husen 14C-14G.

6. **Synpunktslämnare 2**, har inkommit med kritik mot processen kring hanteringen av denna detaljplan. Synpunktslämnaren har även ifrågasatt vilken möjlighet invånare och grannar har att på riktigt påverka detta projekt.

Planenhetens kommentar: Kommunen har följt formalia enligt PBL i denna detaljplaneprocess. Bedömningen är att en rimlig avvägning har gjort mellan olika intressen. Då inga sakfrågor har inkommit i denna synpunkt har kommunen inga mer frågeställningar att svara på.

7. Synpunktslämnare **Bostadsrättsförening (Brf) Neglinge** har inkommit med följande:
1. Parkeringsfrågan, Bostadsrättsföreningen anför att de tidigare blivit lovade möjligheten att hyra parkeringsplatser vilket också sker nu, då 2 gästparkeringsplatser hyrs av föreningen och föreningsmedlemmar hyr privata p-platser av fastighetsägaren till Baggensudden 7:8.
 2. Oro över tillgängligheten via lokalgatan som går ner från Vikingavägen.
 3. Oro över bryggan som går från Baggensudden 7:8 in på Baggensudden 7:9.
 4. Dagvattenproblem från Vikingavägen.

5. Höjden på husen i detaljplanen.

Planenhetens kommentar:

1. Möjligheten att hyra parkeringsplatser från en angränsande fastighet är inget som regleras i detaljplanen utan är en fråga mellan Brf. Neglinge och fastighetsägaren för Baggensudden 7:8
2. Tillgängligheten säkras genom g_1 -bestämmelsen?
3. Detta är en fastighetsrättslig angelägenhet som inte hanteras i detaljplanen.
4. För att motverka avrinning av dagvatten från planområdet (lilla parkeringen och vägen) till intilliggande fastigheter föreslås en asfalterad upphöjning (likt ett farthinder) vid infarten till grannfastigheterna, i planbeskrivningen.
5. Det är befintliga byggnader och det är den befintliga höjden på dessa som anges i detaljplanen.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Plustecken, för angivande av höjd i förhållande till nollplanet, har lagts till på plankartan vid planbestämmelserna h_1 - h_5
- Avståndet till närmaste livsmedelsaffär har justerats i planbeskrivningen.
- Markeringarna g_1 och u_1 som fanns med på kartan vid samrådet, men som fallit bort till granskning har lagts till igen

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Rein Martinsson
Planarkitekt