

## Tillägg till PLANBESTÄMMELSER, PLANBESKRIVNING, PLANKARTA samt GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Ändring genom tillägg till stadsplan 123 för Solsidan 37:17 i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten sommaren 2013

#### Handlingar

Planförslaget omfattar

1. Detta tillägg till planbestämmelser, planbeskrivning, plankarta samt genomförandebeskrivning
2. Fastighetsförteckning



*Den berörda fastigheten markerad i sin helhet*



*Fastighetens läge i Nacka kommun*

#### Läge, areal och markägoförhållanden

Stadsplan 123 sträcker sig över stora delar av Solsidan. Den aktuella ändringen gäller dock endast för fastigheten Solsidan 37:17 i sin helhet. Fastigheten är ca 3016 m<sup>2</sup> och ligger i kvarteret Vinstocken på Björnbärsvägen 2A, intill Erstaviken i södra Solsidan i Saltsjöbaden. Fastigheten är bebyggd med två huvudbyggnader som ägs av två olika privatpersoner.



## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För Solsidan 37:17 gäller stadsplan 123 från 1940. Tillåten markanvändning är bostad. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1400 m<sup>2</sup> och i undantagsfall 1200 m<sup>2</sup>. Byggrätten utgör en niondel av fastighetens area. Enligt planen får två huvudbyggnader uppföras på fastigheter större än 3000 m<sup>2</sup>. Detta har utnyttjats på aktuell fastighet. 1964 antogs stadsplan 188, en ändring av stadsplan 123 med syfte att utöka kvarteret Vinstocken mm. ett stycke i norr för att möjliggöra uppförandet av garagebyggnad på mark som enligt stadsplan 123 inte fick bebyggas. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna. 1965 fastställdes en tomtindelning för kvarteret Vinstocken som reglerar fastighetsgränserna i området och anger att Solsidan 37:17 inte får styckas.

Ett upphävande av tomtindelningen skulle möjliggöra en styckning i enlighet med stadsplanens bestämmelse om att tomt inte får ges en mindre areal än 1400 m<sup>2</sup> samtidigt som högst en niondel av tomten får bebyggas. Upphävandet medför inga nya byggrätter.

Fastighetsplaner och tomtindelningar enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) gäller sedan införandet av den nya plan- och bygglagen (2010:900) som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18§. Det innebär att ändring eller upphävande av en tomtindelning eller fastighetsplan kräver en ändring av den i fallet gällande detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 3 november 2012 § 81 planenheten i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan. I uppdraget ingick att utreda om likande fall finns i närområdet. I sådant fall ska en planändring göras som möjliggör upphävandet av tomtindelning för flera fastigheter samtidigt. Om det däremot inte finns andra fastigheter med liknande förhållanden utförs planändring för sökande fastighet enskilt, med hänvisning till de omoderna förhållandena i detta särskilda fall.

## Utredning

I enlighet med Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut har en utredning genomförts i syfte att undersöka om det i området finns andra fastigheter där liknande förhållanden råder. Planenheten har bedömt det som lämpligt att begränsa en sådan undersökning till det område som ursprungligen ingick i stadsplan 123, dvs. stadsdelen Solsidan i sin helhet.

Inledningsvis gjordes en sökning i kommunens program för geografiska informationssystem för att få fram alla fastigheter med beteckning Solsidan och en yta på minst 3000 m<sup>2</sup>. Av sökningen genererades en lista på 29 fastigheter. Dessa utgörs bland annat av ett antal kommunala fastigheter för allmänt ändamål, några mindre industrifastigheter och flerbostadshusenheter. Bland de privata fastigheterna bebyggda med småhus förekom på inget ställe liknande förhållande som för fastighet Solsidan 37:17.



## Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

**Utgående bestämmelse:** Genom detta tillägg upphävs för Solsidan 37:17 de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsbestämmelser) som fastställdes 1965-10-19 och som är registrerade som tomtindelning akt 0182K-135/1965.

## Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra avstyckning från fastigheten Solsidan 37:17. För området gäller stadsplan 123. Enligt den är minsta tomtstorlek reglerad till 1400 m<sup>2</sup> och i undantagsfall 1200 m<sup>2</sup>. Högst en niondel av fastigheten får bebyggas. 1965 infördes en tomtindelning för kvarteret Vinstocken, där gällande fastighet ingår. Enligt denna får Solsidan 37:17 inte styckas. Detta förslag innebär att den tomtindelning som fastställdes 1965-10-19, akt 0182K-135/1965 kommer att avregistreras för rubricerat område. Någon ny fastighetsindelningsbestämmelse införs inte. Stadsplan 123 fortsätter i övrigt att gälla oförändrat.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

### Bebyggelse

Fastigheten som är 3016 m<sup>2</sup> stor omfattar två huvudbyggnader med en byggnadsarea på ca 157 m<sup>2</sup> respektive ca 115m<sup>2</sup>, samt ett antal gårdsbyggnader. Den befintliga byggrätten ändras inte. Det betyder att styckningslotterna kan skapas på ett sådant sätt att de befintliga byggnadernas byggnadsareor utgör max en niondel av tomtytan. Samtidigt förblir minsta möjliga tomtstorlek 1400m<sup>2</sup>, i undantagsfall 1200 m<sup>2</sup>.

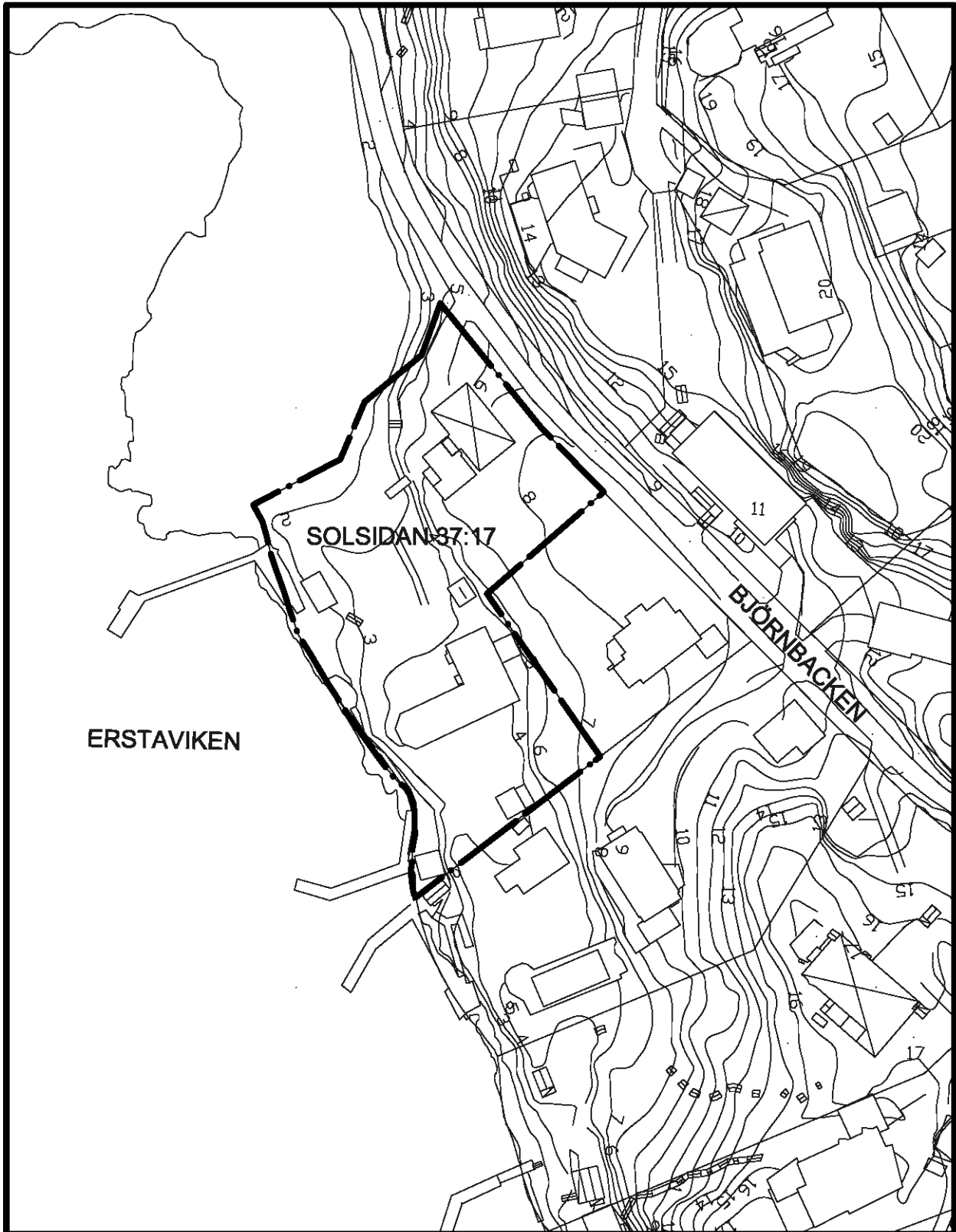
### Gator, trafik och buller

Parkering ska fortsättningsvis, likt idag, anordnas inom den egna fastigheten. Angöring kommer som i nuläget att ske från Björnbacken direkt in på tomternas norra del. Kollektivtrafiken försörjs av Saltsjöbanan med hållplats Solsidan på Tunnelvägen 33, ca 900 m från planområdet.

### Kulturmiljö och landskapsbild

I Nacka kommuns Kulturmiljöprogram (2011) beskrivs Solsidans grundstruktur utifrån ett terränganpassat gatunät, en vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade och individuellt utformade villor. Denna struktur ska bevaras och en balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas. Planförslaget medför inga nya byggrätter. Individuella tillfarter och anslutningar finns sedan tidigare till de båda huvudbyggnaderna. Planförslaget påverkar således inte grundstrukturen.

### Tillägg till PLANKARTA





## **Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Avtal om plankostnaden har träffats mellan kommunen och fastighetsägarna.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

### **Tidsplan**

Augusti - september 2013

Samråd och underrättelse

Oktober 2013

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Christian Rydberg  
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2013-10-16, § 278. Thérèse Widmark