

2025-06-19

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

MSN 2025-00040

Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avsedd ombyggnation av Neglinge Center, genom att korrigera regleringen av byggnadshöjd och ta bort regleringen om våningsantal för att dessa inte överensstämmer med befintliga byggnadshöjder, samt att i övrigt bekräfta gällande detaljplans reglering.

Planförslaget var utsänt på samråd under maj 2025. Synpunkter inkom från Lantmäterimyndigheten i Nacka och Nacka vatten och avfall. Länsstyrelsen hade inga synpunkter. Ett yttrande har inkommit från en närboende med synpunkt om fasaders färgsättning. Natur- och trafiknämnden har inkommit med yttranden. Planförslaget har efter samråd ändrats avseende mindre justering av komplementbyggnadens byggrättsyta, ett mindre område har fått rättigheter för att ge allmänheten att röra sig på och i övrigt har mindre justeringar och förtydliganden av redaktionell karaktär gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet utgörs av fastigheten Baggensudden 7:8 och del av fastigheten Baggensudden 2:1 som är belägna vid Vikingavägen i Saltsjöbaden. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och radhusbebyggelse samt flerfamiljshus i öster. I norr gränsar området till Moranviken i Baggensfjärden och i söder till grönområde. Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter landareal och cirka 5000 kvadratmeter vattenareal. Fastigheten Baggensudden 7:8 är i privat ägo och bebyggd sedan tidigare med två byggnader i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar,

uppförda under sent 1990-tal. Områdets innehåll är idag verksamheter och kontor, Neglinge Center. Fastigheten Baggensudden 2:1 är i kommunal ägo och den del som ingår i planområdet består av gata, natur och vattenområde med bryggor. Fastigheterna omfattas av detaljplan Dp 692 som antogs av MSN 18 oktober 2023 §194 och vann laga kraft 16 november 2023.

Syftet med den gällande planen var att möjliggöra ombyggnation av Neglinge Center. Den nu gällande detaljplanen har syftat till att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställt allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Vidare har bebyggelsens utformning reglerats i den gällande detaljplanen så att den ska vara anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär. Dock avsågs byggnaderna utföras med takkupor/frontespiser som inte räknades in i regleringen på rätt sätt, vilket framgick vid ansökan om bygglov mot den gällande detaljplanen. För att utföra den tilltänkta ombyggnationen av bebyggelsen måste höjdregeringarna rättas till, våningsantal tas bort och en mindre justering av komplementbyggnadens byggrättsyta göras.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 28 april 2025. Samråd tiden varade mellan den 6 maj 2025 och 27 maj 2025, sammanlagt 3 veckor. Samrådet har skett genom att detaljplaneförslaget funnits tillgängligt på kommunens webb och i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, Granitvägen 15, Nacka. Utställningshallen är öppen under stadshusets öppettider.

Planhandlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteken i Saltsjöbadens centrum och i Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Sjöfartsverket
- Södertörns brandförsvär
- Vattenfall Eldistribution AB
- Region Stockholm, trafikförvaltningen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden

- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Nacka vatten och avfall
- Trafikverket

Ett yttrande har inkommit från en närboende.

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 anfört följande:

- Väster om planområdet ansluter Nacka kommuns del av strandpromenaden, SP-3. För tydlig ansvarsfördelning bör strandpromenadernas sektioner separeras med en rörelsefog mellan allmän platsmark och kvartersmark strandpromenad inom servitutområde.
- Befintliga servitut bör ses över och justeras så att fastighetsägaren har fullt ansvar för drift, underhåll och förnyelse för brygganläggning och strandpromenad inom servitut.
- I planbeskrivningen anges beteckning "x1" på sidan 41. Denna beteckning återfinns ej på detaljplanen och behöver förklaras.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkten, men då fastighetsgränsen inte går vinkelrätt mot strandpromenadens bryggkonstruktion, utan i vinkel längs den, så kräver en föreslagen rörelsefog en total ombyggnad av strandpromenaden, vilket både för kommunen och fastighetsägaren skulle innebära en orimlig kostnad. Befintligt servitut stipulerar tydligt att fastighetsägaren ska stå för alla kostnader gällande brygganläggningens och strandpromenadens konstruktion. På plankartan finns x1 angivet, men tydligheten på beteckningen ska ses över.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. Länsstyrelsen har yttrat sig enligt följande:

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras

3. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun anser att:

- Säkerställ att upphävande om strandskydd gäller för samtliga användnings- och egenskapsområden där strandskyddet ska vara upphävt i plankartan. Specifikt x2- och

w2-områdena i vattnet samt kryssmark och u1- och g1-området inom kvartersmark.

- Vid ett angivande av höjd i förhållande till nollplanet bör höjden föregås av ett + eller -. Detta saknas i egenskapsbestämmelserna h1 – h8.
- Det verkar ha fallit bort text i det sista stycket under rubriken "Fastighetsreglering - servitut" (s 42), som gör det svårt att förstå.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen (s 44) behöver utvecklas. Detta görs med fördel i tabellform.
- I teckenförklaringen i grundkartan ska rättigheter illustreras med punktlinjer. Nu börjar och slutar punktlinjerna med ett streck.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna om strandskydd och säkerställer att rätt ytor upphävs och att planhandlingarna förtydligas. Vidare korrigeras den saknade texten, fastighetskonsekvensbeskrivningen utvecklas och grundkartan korrigeras enligt anvisningar. Nacka kommun använder inte +/-tecken framför höjdanvisningar, enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan finns inte heller +/- i bestämmelsen.

4. **Sjöfartsverket** har inget att erinra mot förslaget, men har följande synpunkter:

- Utanför planområdet passerar farled 530, som i synnerhet sommartid, är tätt trafikerad och av riksintresse. Det är därför av stor vikt att anpassning av bostäder, bryggor och andra anläggningar som ligger mot farleder utförs så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.
- Vid planering och konstruktion av bryggor, tilläggningsplatser och strandpromenader behöver hänsyn tas till svallpåverkan från sjötrafiken i området. Sjöfartsverket är generellt restriktivt till att tillstyrka nya fartbegränsningar eller annan inskränkning på sjötrafiken mot bakgrund av t.ex. buller från passerande fartyg eller svallskador på bryggor.
- Belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.

Planenhetens kommentar: Kommunen noterar synpunkterna, men konstaterar att byggnader, bryggor och strandpromenad redan är uppförda vilket gör att området kommer fungera i huvudsak som idag med planförslaget. Skillnaden mot idag, vad avser exponeringen mot vattnet, kommer vara liten om byggnaderna får en ändrad användning från verksamheter till bostäder.

5. **Nacka vatten och avfall (NVOA)** har yttrat sig enligt följande:

- Det framgår inte med tydlighet huruvida detaljplanen medger utökade byggrätter. Om så är fallet önskar NVOA en förtydligande beskrivning av vad detta innebär i praktiken. I

det fall detaljplanen möjliggör en ökning av antalet bostadsenheter eller annan exploatering, behöver NVOA bedöma om befintlig kapacitet i ledningsnätet är tillräcklig. För att kunna initiera en kapacitetsutredning önskar NVOA återkoppling i denna fråga.

- Vidare önskar NVOA tydliggörande kring framtida ansvar för gatan. NVOA har befintliga ledningar i området, vilka inte får påverkas negativt. Det är av vikt att få klarhet i om kommunen fortsatt kommer att ansvara för gatan, samt om det finns planer på att kommunen ska ta över vägområdet där det s.k. U-området är beläget.
- Kommentarer rörande dagvattenutredningen bifogas detta yttrande.
- Planbeskrivningens text om avfall är tillräcklig i det här fallet. Dock bör meningen ”Avfallsutrymmena ska vara dimensionerade för att klara sortering av matavfall” ändras till Avfallsutrymmena ska vara dimensionerade för att klara sortering av samtliga nämnda avfallsfraktioner med hämtning högst en gång i veckan per fraktion.

Planenhetens kommentar: Då detaljplanen inte kommer att medge några utökade byggrätter, så lämnas detta yttrande utan åtgärd. Gatan kommer inte att få någon ändrad huvudman, så detta yttrande lämnas utan åtgärd. Kommentarer i dagvattenutredningen är av redaktionell karaktär och lämnas därför utan åtgärd. Meningen om avfall ändras i planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

6. **Synpunktslämnare 1** anser att fasadfärgen bryter mot omgivningen. Färgen ska inte ska vara falurött med faluröda knutar, utan borde i så fall ha vita knutar. Eller så ska den befintliga färgen vara kvar (ljusblå med vita knutar).

Planenhetens kommentar: Detaljplanen reglerar inte fasadfärgen, däremot regleras en utformningsbestämmelse att ”Byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varustradition och omgivande bebyggelse”. Kulören kommer att hanteras i den efterföljande bygglovshanteringen.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- x_2 på plankartan har ändrats till x_1 .
- Ett minde område har fått beteckningen x_2 .
- Reglerad minsta takvinkel har ändrats från 30 grader till 25 grader.
- Reglerad minsta takvinkel på takkupor/frontespiser har ändrats från 20 grader till 15 grader.
- Beskrivning av strandskydd i planbeskrivningen har förtydligats.
- Text i planbeskrivningen i det sista stycket under rubriken "Fastighetsreglering - servitut" (s 42) har redigerats.

- Grundkartans linjestruktur har korrigerats.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Rein Martinsson
Planarkitekt