

Komplettering av planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad januari 2025
Förenklat förfarande

Dnr: MSN 2024-00207

Svartviksringen

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



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Äsikten med ändringen	3
Ändringens planhandlingar	4
Underlag.....	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar	8
Ändringens innehåll	10
Motiv till ändringens regleringar	11
Så genomförs ändringen.....	11
Konsekvenser av ändringen och dess genomförande	12

Sammanfattning

Avsikten med ändringen av stadsplan är att upphäva tomtindelning för kvarteret Gropen inom fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7, för att möjliggöra sammanläggning av fastigheterna och därmed rätta till planstridighet. Ändringen överensstämmer med gällande planers syften.

De berörda fastigheterna har samma ägare och nyttjas som en gemensam fastighet. Fastigheterna omfattas idag av en tomtindelning som gäller som fastighetsindelningsbestämmelser och förhindrar sammanläggning av fastigheterna. Fastigheterna omfattas även av tre stadsplaner. Befintlig huvudbyggnad står tvärs över fastighetsgränsen och är därför planstridig avseende bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns, vilket förhindrar fastighetsägaren att utnyttja sin byggrätt för tillbyggnad. För att åtgärda planstridigheten och möjliggöra tillbyggnad av huvudbyggnaden vill fastighetsägaren sammanlägga fastigheterna vilket kräver att tomtindelningen upphävs. Ändringen av stadsplan innebär att tomtindelning av kvarteret Gropen upphävs för fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7.

Ändringen har ingen genomförandetid. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och planavtal har tecknats.

Ändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, kulturmiljöprogrammet och riksintresset för kulturmiljövård. Ändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Avsikten med ändringen

Avsikten med ändringen av stadsplan är att upphäva tomtindelning för kvarteret Gropen inom fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7, för att möjliggöra en sammanläggning av fastigheterna och därmed rätta till planstridighet. Ändringen överensstämmer med gällande planers syften.

Bakgrund

Fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7 avstyckades från fastigheten Rösunda 2:27 efter att tomtindelningsplan för kvarteret Gropen vann laga kraft år 1968. De två fastigheterna hade historiskt nyttjats som en fastighet, med en befintlig huvudbyggnad i mitten av tomten. Vid avstyckningen hamnade huvudbyggnaden på fastighetsgränsen mellan Rösunda 42:6 och 42:7. Eftersom en sådan placering inte är planenlig avseende minsta avstånd till fastighetsgräns krävdes ett rivningslov på den befintliga huvudbyggnaden för att avstyckningen skulle kunna genomföras, vilket lämnades in av den dåvarande fastighetsägaren. Rivning av byggnaden genomfördes dock aldrig, och huvudbyggnaden står fortfarande kvar på sin ursprungliga plats. Båda fastigheterna har fortfarande samma ägare och nyttjas som en gemensam fastighet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för de berörda fastigheterna den 18 september 2024, § 180.

Ändringens planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 13 november 2024. Ändringen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är karttekniker, kommunantikvarie, lantmätare och projektkoordinator.

Ändringen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna komplettering av planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Ändringen grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-01-07*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till ändringen av stadsplan (2025-01-07). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Ändringsområdet är av mycket begränsad omfattning och upphävandet av tomtindelningen innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar. Ändringen syftar främst till att skapa möjlighet för en sammanläggning av de två fastigheterna. Om en sammanläggning och tillbyggnad av huvudbyggnaden blir aktuell, kan dessa åtgärder ha en viss lokal påverkan på kulturmiljön genom att byggnadens volym och form justeras. För att säkerställa att eventuell tillbyggnad utförs i harmoni med områdets historiska och arkitektoniska kvaliteter finns tydliga riktlinjer i kommunens kulturmiljöprogram, vilka anger att alla ändringar ska utföras varsamt och underordna sig huvudbyggnadens utformning. Därmed begränsas eventuella konsekvenser på områdets karaktär till en nivå som anses acceptabel enligt kulturmiljöprogrammet.

Ändringen överensstämmer med gällande översiktsplan. Ändringen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Ändringens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Ändringen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Ett genomförande av ändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

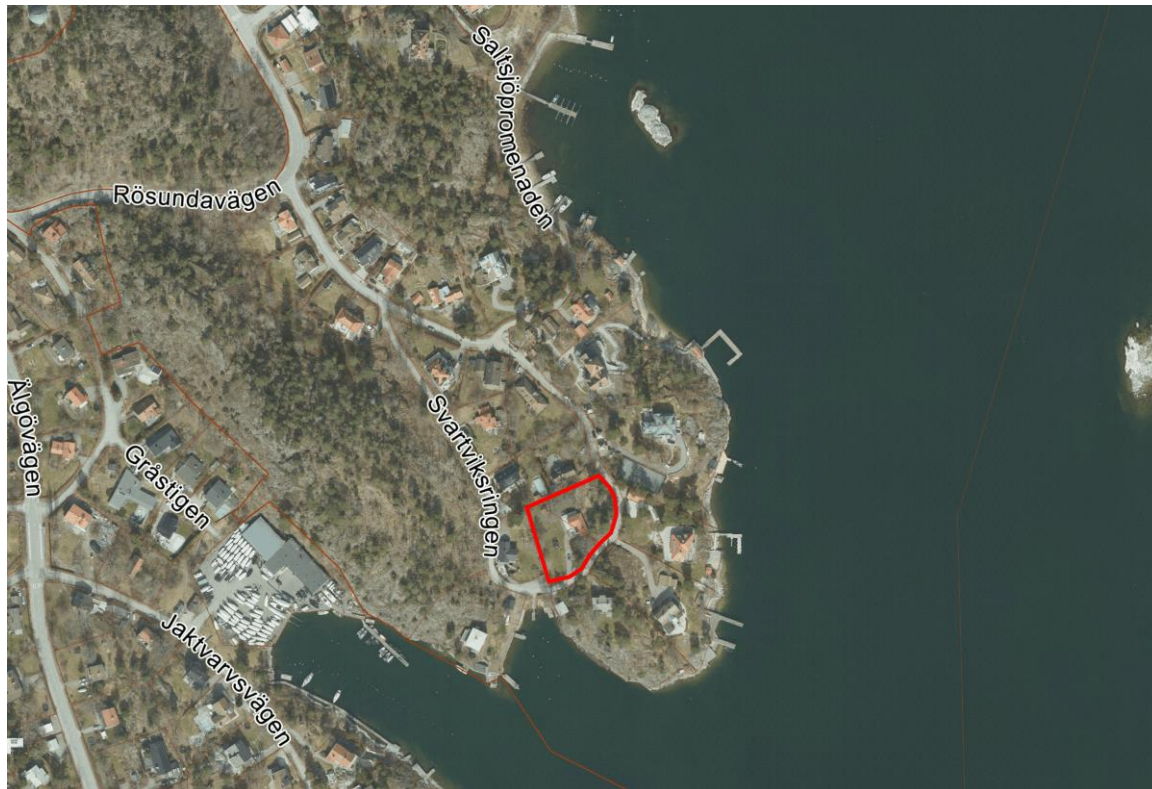
Kommunens bedömning är att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för ändringen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i kompletteringen av planbeskrivningen.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för ändringen.

Läge, areal & markägoförhållande

Ändringsområdet är beläget vid Svartviksringen 12 och 12A i Saltsjöbaden inom ett villaområde och omfattar två fastigheter. Fastigheten Rösunda 42:6 omfattar 1340 kvadratmeter och fastigheten Rösunda 42:7 omfattar 1350 kvadratmeter. Båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare. Historiskt har fastigheterna brukats som en vilket speglas av huvudbyggnadens placering i mitten av de två fastigheterna, se figur 1.



Figur 1: Ortofotograf över ändringsområdet med omnejd. Ändringsområdet är inringat i rött.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av ändringen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Ändringsområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård (Saltsjöbadens centrala delar). Som uttryck för riksintresset beskrivs den terränganpassade planens utsträckning kring Hotellviken och järnvägen. Riksintressets uttryck omfattar även den offentliga zonen utmed vattnet med badstränder, strandpromenad och gångstigar, friluftsanläggningar och naturparker med bevarad skärgårdskaraktär. Även dominerande offentliga byggnader, bland annat Grand Hotell och badortens olika byggnader, de stora individuellt utformade villorna på sina väl tilltagna naturtomter, samt järnvägen och stationsområdet utgör uttryck för riksintresset.

Ändringen möjliggör sammanläggning av de berörda fastigheterna som tidigare utgjorde en gemensam fastighet. Bedömningen är att detta är i linje med riksintressets uttryck avseende stora individuellt utformade villor på väl tilltagna naturtomter.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster (vattenskyddsområde). Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt ändringsförslag.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Gällande stadsplaner vann laga kraft innan strandskyddslagstiftningens införande, vilket innebär att de berörda fastigheterna inte omfattas av strandskydd. Större delen av ändringsområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen vilket innebär att strandskydd skulle inträda vid upprättande av en ny detaljplan. Då detta är en planändring inträder inte strandskyddet.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

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 är förenlig med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Fastigheterna ligger i ett område som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Typiskt för området är stora tomter med individuellt placerade villor. Ändringar på befintlig bebyggelse ska utföras varsamt och anpassas till de befintliga karaktärsdragen. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Inför bygglovsprövning kan antikvarisk medverkan krävas. Eftersom området bedöms vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärderna inte utföras, enligt 9 kapitlet 4 d § plan- och bygglagen.

Gällande detaljplaner

För fastigheterna gäller tre olika stadsplaner: stadsplan 88 från 1912 (akt 0182K-2/1912), stadsplan 113 från 1936 (akt 0182K-27/1936) och stadsplan 152 från 1948 (akt 0182K-84/1948). Genomförandetiden har löpt ut på samtliga stadsplaner. Utöver dessa tre stadsplaner gäller även tomtindelingsplan för kvarteret Gropen (akt 0182K-6/1968).

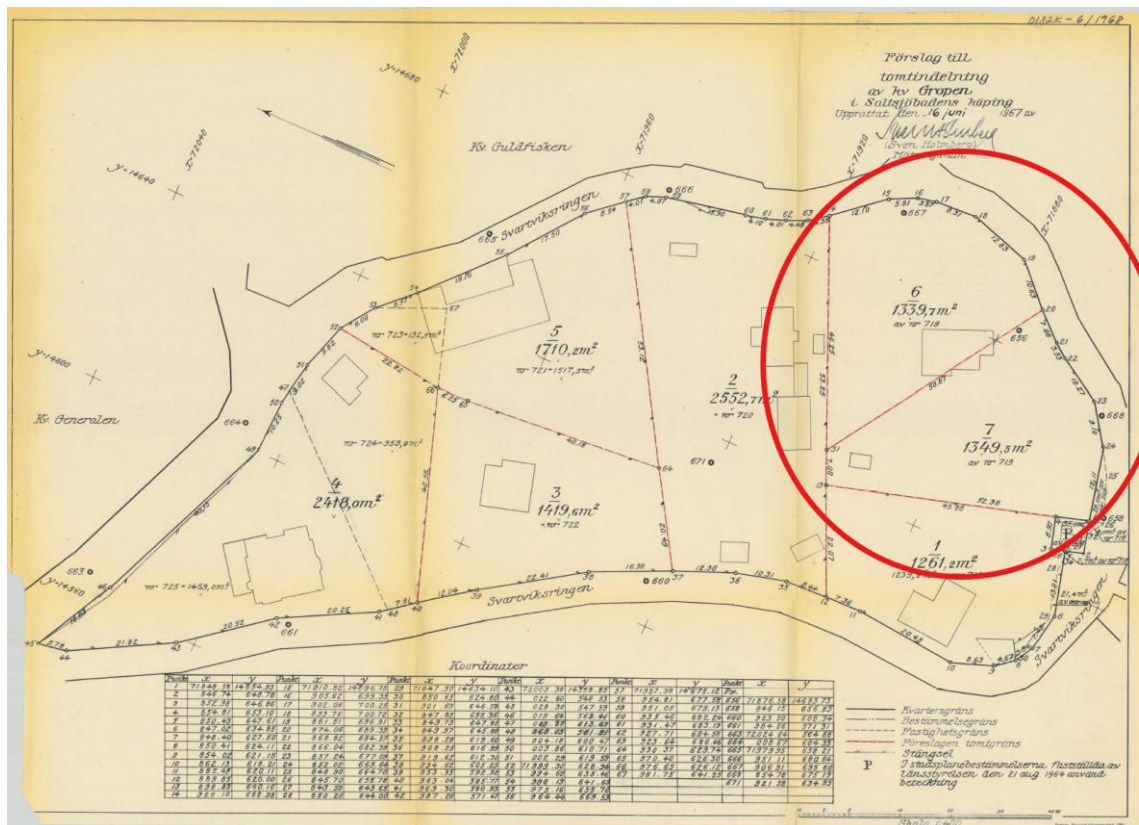
I S88 angavs generella bestämmelser avseende bland annat minsta fastighetsstorlek, byggnadshöjder och minsta tillåtna avstånd mellan byggnad och tomtgräns. Bestämmelserna i S113 är mer specifika och kompletterar och ersätter delvis bestämmelserna i den tidigare stadsplanen. En sammanfattning av vad planerna reglerar inom de berörda fastigheterna följer här. Inom området Garvkroken, där de berörda fastigheterna ingår, 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.

Stadsplan 152, som är ett tillägg till stadsplanerna 88 och 113, vann laga kraft år 1948.

Stadsplanen infördes eftersom många befintliga, bebyggda fastigheter inte uppfyllde kraven på minsta fastighetsstorlek enligt de gällande stadsplanerna. I stadsplan 152 infördes en ny bestämmelse som medgav mindre fastighetsstorlekar för redan bebyggda fastigheter där kraven på minsta fastighetsstorlek inte var praktiskt genomförbara. Enligt stadsplanen kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillåta mindre fastighetsstorlekar än vad som anges i de tidigare planerna så länge det inte hindrar en ändamålsenlig bebyggelse.

För fastigheterna gäller även tomtindelning av kvarteret Gropen (akt 0182K-6/1968) som vann laga kraft år 1968. Tomtindelningen reglerar fastighetsindelningen med exakta gränser som

överensstämmer med dagens fastighetsindelning. Det innebär att avvikelser från tomtindelningen i regel inte är möjliga att genomföra.



tomtindelningen förhindrar sammanläggning av fastigheterna vilket skulle åtgärda planstridigheten.

Enligt befintliga stadsplaner S88, S113 och S152 gäller att den totala byggnadsarean för huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader inte får överstiga en tiondel av fastighetsarean. Det innebär att fastigheten Rösunda 42:6 får bebyggas med 134 kvadratmeter byggnadsarea och att fastigheten Rösunda 42:7 får bebyggas med 135 kvadratmeter byggnadsarea. Denna möjlighet har inte utnyttjats i dagsläget då det endast finns en huvudbyggnad för de två fastigheterna.



Figur 3: Flygfoto över ändringsområdet. Röd linje visar ändringsområdet, röd streckad linje visar gränsen mellan fastigheten Rösunda 42:6 och 42:7.

Teknisk infrastruktur

Teknisk försörjning

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten genom förbindelsepunkt på fastigheten Rösunda 42:7. Nacka vatten och avfall AB är huvudman.

Ändringens innehåll

Ändring av stadsplan

Avsikten med ändringen av stadsplan är att upphäva tomtindelningen inom de berörda fastigheterna. Ändringen överensstämmer med gällande stadsplaners syften. Vidare är ändringen förenlig med de nuvarande planernas syfte och bedöms vara lämplig utifrån kulturmiljöprogram, riksintresse och kommunens översiktsplan.

Motivet till att göra en ändring i stället för ny detaljplan är att det inte bedöms finnas behov att ändra övrig reglering i gällande planer, det bedöms därmed lämpligt att endast upphäva tomtindelningen genom en ändring av stadsplanerna.

Bebyggelse

Upphävandet av tomtindelningen inom ändringsområdet innebär att de två befintliga fastigheterna har möjlighet att slås samman till en enda fastighet, om fastighetsägarna önskar detta. Efter att ändringen vunnit laga kraft kommer de nuvarande stadsplanerna S88, S113 och S152 i övrigt att fortsätta att gälla för området. En sammanläggning av fastigheterna skulle göra att den befintliga huvudbyggnaden, som är planstridig, blir förenlig med befintliga stadsplaner. Därmed får byggrätten nyttjas i sin helhet, vilket idag inte är möjligt på grund av planstridigheten.

Om fastigheterna slås samman kan byggrätten, som tidigare varit uppdelad på de två fastigheterna om cirka 135 kvadratmeter vardera, utnyttjas på en och samma fastighet vilket möjliggör tillbyggnad av huvudbyggnaden. Enligt befintliga stadsplaner är byggnadsarean för huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader begränsad till högst en tiondel av fastighetsarean, vilket innebär att den maximalt tillåtna byggnadsarean uppgår till 269 kvadratmeter om fastigheterna sammanläggs.

Området präglas av individuellt placerade villor på rymliga naturtomter, ett karaktärsdrag som framhävs både av riksintressebeskrivningen och kulturmiljöprogrammet. Eftersom de två fastigheterna inom planområdet redan idag nyttjas som en större enhet och även har gjort det historiskt, bedöms en sammanläggning vara i linje med områdets karaktär och översiktsplanens intentioner. Enligt kulturmiljöprogrammet ska ändringar på befintlig bebyggelse utföras varsamt och anpassas till befintliga karaktärsdrag. Eventuella tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som harmoniserar med den ursprungliga byggnadens karaktär. Antikvarisk medverkan kan krävas vid bygglovsprövning för att säkerställa att eventuella förändringar bevarar områdets kulturhistoriska värden.

Motiv till ändringens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i ändringen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av ändringen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

För fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7 upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som fastställdes 1968-03-12 och som är registrerade som tomtindelning, med namnet Tomtindelning av kvarteret Gropen, akt 0182K-6/1968. – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en sammanslagning av fastigheterna vilket innebär att planstridigheter åtgärdas.

Så genomförs ändringen

I detta kapitel finns information om hur ändringen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för planarbetet och genomförandet av ändringen.

Tidplan

Planarbete

Samråd kvartal 1 2025

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2025

Laga kraft tidigast* kvartal 2 2025

**Under förutsättning att planändringen inte överklagas*

Genomförande

Ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder kan ske när upphävandet vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om antagande, det vill säga beslut om upphävande, vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av ändringens genomförande.

Förrättningskostnader

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som är nödvändiga för ändringens genomförande.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram ändringen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser av ändringen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av ändringen, dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Konsekvenser på kulturmiljö

Om fastigheterna läggs samman och tillbyggnad av huvudbyggnaden blir aktuell, kan det ha en viss påverkan på den lokala kulturmiljön. Tillbyggnaden kan förändra byggnadens volym, form och kanske även påverka tomtens karaktär. För att säkerställa att sådana förändringar harmoniserar med områdets historiska och arkitektoniska kvaliteter, finns riktlinjer i kommunens kulturmiljöprogram som anger att ändringar och tillbyggnader ska utföras varsamt. Detta innebär att varje tillägg bör underordnas huvudbyggnadens utformning och anpassas med avseende på placering, höjd, volym och stil.

Eftersom området enligt översiktsplanen, riksintresset och kulturmiljöprogrammet kännetecknas av stora tomter med individuellt placerade villor, kan en sammanläggning bidra till att bevara och stärka dessa karaktärsdrag. Historiskt sett har fastigheterna redan nyttjats som en större enhet, och en sammanläggning skulle därmed kunna stärka den långsiktiga kontinuiteten i områdets karaktär. Med tydliga riktlinjer och antikvarisk medverkan i bygglovsskedet förväntas påverkan på kulturmiljön kunna begränsas till en nivå som är i linje med områdets kulturhistoriska värden.

Ekonomiska konsekvenser

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ändringen innebär att Tomtindelning av kvarteret Gropen (akt 0182K-6/1968) upphävs för fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7. Genom upphävande av tomtindelningen möjliggörs sammanläggning av de två berörda fastigheterna, samt att planstridighet rättas till så att återstående bygg rätt kan nyttjas. Befintligt servitut för avloppsledning (akt-nr 01-IM8-76/313.1) som belastar fastigheterna Rösunda 42:6 och 42:7 påverkas inte av ändringen. Befintlig ledningsrätt (akt-nr 0182K-4/1976.1) som belastar fastigheten Rösunda 42:7 påverkas inte av ändringen.

Ändringen bekostas av fastighetsägaren.

Detaljplanen innebär inga konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

Planenheten

Angela Jonasson

Gruppchef Nacka

Alice Söderqvist

Planarkitekt