

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 15:2, Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelser för fastigheten Baggensudden 15:2 så att nuvarande huvudbyggnad blir planerlig samt att möjliggöra för en avstyckning av aktuell fastighet för ytterligare en villa. Fastigheten är belägen på Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden och är bebyggd med en villa uppförd under 1910-talet, en mindre komplementbyggnad och är i privat ägo. Fastigheten är cirka 3700 kvadratmeter och angränsar till villabebyggelse i nord, öst och väst samt till Saltsjöbadens båtklubb på andra sidan Pålnevägen i söder.

Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 1500 kvadratmeter och fastigheten har därmed möjlighet att delas. Planförslaget möjliggör två byggrätter för villabebyggelse. Den befintliga huvudbyggnaden regleras med varsamhetsbestämmelser, båda regleras med utformningsbestämmelser om anpassning till kulturmiljön.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Planens syfte och bakgrund	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planhandlingar och underlag	3
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	3
Läge, areal & markägförhållande	3
Statliga intressen.....	4
Kommunala intressen	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
Förutsättningar och planförslag	7
Teknisk infrastruktur.....	10
Markens beskaffenhet	10
Dagvatten och skyfall	10
Strandskydd.....	11
Så genomförs planen	12
Organisatoriska frågor.....	12
Avtal	13
Tekniska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	14
Miljökonsekvenser	15
Sociala konsekvenser.....	15
Ekonomiska konsekvenser.....	15
Fastighetskonsekvensbeskrivning	15

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Detaljplanens syfte är att rätta till planstridighet på fastigheten Baggensudden 15:2 samt möjliggöra avstyckning för ytterligare en villa. Vidare har befintlig huvudbyggnad på Baggensudden 15:2 kulturhistoriska värden och ska skyddas och tillkommande bebyggelse ska anpassas till områdets kulturmiljö och landskapsbild.

Bakgrund

Baggensudden 15:2 omfattas av stadsplan 113. Enligt stadsplan 113 (S 113) får fastigheten Baggensudden 15:2 innehålla två huvudbyggnader med vardera en lägenhet. Dock har befintlig huvudbyggnad bygglov för vårdändamål vilket strider mot gällande plan som har beteckningen bostad för aktuell fastighet. Det innebär att befintlig huvudbyggnad är planstridig och därmed kan bygggrätten för ytterligare en huvudbyggnad inte utnyttjas. Under 2018 inkom sökande med ansökan om bygglov för ändrad användning från vårdändamål till bostadsändamål. Vid genomgång av fastighetens förenlighet med stadsplanens bestämmelser konstaterades att byggnaden avvek avseende byggnadshöjd och våningsantal till följd av ändrad rättspraxis, då begreppet våning har ändras sedan stadsplanen togs fram. Utgångsläget blev således planstridigt, vilket innebär att bygglov inte kan ges.



Villan sett från Vikingavägen/Pålnäsvägen.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 18 mars 2020. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Fastigheten Baggensudden 15:2 är belägen på Vikingavägen 42 i ett område med friliggande villor i kommundelen Saltsjöbaden. Fastigheten Baggensudden 15:2 omfattar en yta om

cirka 3700 kvadratmeter och är i privat ägo. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad om cirka 186 kvadratmeter byggnadsarea (yta som byggnaden tar upp på marken), en mindre komplementbyggnad och en större hårdgjord parkeringsyta. Huvudbyggnaden är placerad inom norra delen av fastigheten, med utsikt över fastighetens södra, lägre del som är vegetationsbeklädd. Vidare angränsar fastigheten Baggensudden 15:2 till villabebyggelse i nord, öst och väst och till en del av ett hamnområde på andra sidan Pålänsvägen i söder. Hamnområdet invid Pålsviken utgörs av Saltsjöbadens båtklubb.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas *god status*. En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får

alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Baggensfjärden. Idag är Baggensfjärden klassad som måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Anledningen till att Baggensfjärden inte uppnår god kemisk status beror på för höga värden av PBDE, bly, kadmium, kvicksilver och TBT i fisk eller i sediment. Gällande den måttliga ekologiska statusen så baseras klassningen av miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter och flödesförändringar. Vattenmyndigheten kräver att Baggensfjärden ska uppnå god ekologisk status till 2027. Planförslaget avser att bekräfta nuvarande huvudbyggnads utformning. Ytterligare byggrätt tillkommer, genom att planen möjliggör för att fastigheten kan styckas, men anses innebära marginell påverkan på Baggensfjärden. Kommunen håller på att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för vattenförekomsten. De åtgärdsförslag som ger störst effekt på Baggensfjärden gäller avlastning från enskilda avlopp och rening av dagvatten. Fastigheten är kopplad till det kommunala vatten- och avloppsnätet (VA) och är därmed i enlighet med åtgärdsprogrammet.

Luft

Miljökvalitetsnormer finns även för olika ämnen i luft. I regionen är främst miljökvalitetsmålet av dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) och för kvävedioxid (NO₂) per timme är svårast att klara. Inom planområdet beräknas till PM10 halten per dygn till 18–20 ug/m³ och årsmedelvärdet uppgår till 10-15 ug/m³. Halterna av NO₂ beräknas till 18-24 ug/m³ per dygn och 30-40 ug/m³ som timmedelvärde.

Idag klaras samtliga miljökvalitetsnormer samt miljökvalitetsmål inom planområdet och planförslaget innebär att inte någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Gällande plan upprättades innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft vilket innebär att fastigheten idag inte omfattas av strandskydd. Trots det återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet föreslås åter igen upphävas för hela planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen för Nacka kommun från 2018, ingår Baggensudden 15:2 i område med gles blandad bebyggelse. Enligt de områdesvisa riktlinjerna för utveckling av mark och bebyggelse anges berörd fastighet ingå i område med ”friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon betydande nybebyggelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.”

Planförslaget är förenlig med översiktsplanen då detaljplanen enbart ska pröva bebyggelse i form av en tillkommande villa.

Kustprogram

Nacka kommuns Kustprogram från 2011 ligger till grund för en hållbar planering kring olika allmänna intressen. I programmet anges att området kring Garvkroken innehar skyddsvärda kulturvärden och naturmiljöer. Här anges att *"Saltsjöbadens stadsplaner bör ses över och nya detaljplaner bör tas fram för att reglera mark- och vattenanvändningen så att bland annat kulturmiljöer och strandskyddets syfte kan säkerställas"*. Garvkroken, som angränsar till Baggensudden, är också utpekad i kommunens kulturmiljöprogram (2011) som ett område med höga kulturmiljövärden.

Trots att Baggensudden inte omfattas av programmet bedöms det vara betydelsefullt att se till varje enskilt fall där objekten tydligt tillför området kulturhistoriskt värde så som Saltsjöbadens äldre villor då de intimt hör samman med samhällets etablering och samhällsstruktur. Utifrån en god helhetsverkan bedöms det vara viktigt att bevara områdets karaktäristiska tomtbild genom att byggnader och byggnadsverk som planeras utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Baggensudden 15:2 omfattas av stadsplan 113 (S 113) som vann laga kraft 1936-10-03. Stadsplanen innebär en ändring av de planbestämmelser som medgavs i stadsplan 88 (S 88), Stadsplan för Saltsjöbadens köping, som vann laga kraft i februari 1912. Båda stadsplanernas genomförandetid har gått ut. Syftet med stadsplan 113 var att möjliggöra för permanentboende och att ge fastigheter, större än 3000 kvadratmeter, möjligheten att innehålla två huvudbyggnader med vardera en lägenhet. Stadsplanen reglerar vidare att den sammanlagda arean för en fristående huvudbyggnad inte får översida en tiondel av fastighetens totala areal och att varje byggnad får maximalt innehålla två våningar med en högsta höjd om 8 meter.

Fastigheten Baggensudden 15:2 omfattas av en tomtindelingsplan som fastställdes 1952-03-08 och som är registrerade som tomtindelingsplan kv Bergsliden, akt 0182K-6/1952. Tomtindelingsplanen kommer att upphävas för fastigheten Baggensudden 15:2 men fortsätter att gälla för resterande fastigheter utanför aktuellt planområde.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanerna S 113 och S 88 och upphäva tomtindelingsplan kv Bergsliden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet utgörs av fastigheten Baggensudden 15:2 och är av begränsad omfattning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

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

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggt med ett fristående enbostadshus om cirka 186 kvadratmeter byggnadsarea. Planförslaget anger bostadsandvändning **B** för hela planområdet. Planförslaget möjliggör att fastigheten på cirka 3700 kvadratmeter kan delas in i två fastigheter vilket regleras med bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 1500 kvadratmeter.

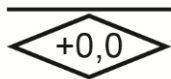
B *Bostäder*

Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter

För att bostadshusen ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakteristik får respektive fastighet inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Byggrätten regleras med bestämmelsen **e₁** som reglerar största byggnadsarea. Befintligt hus regleras med högsta nockhöjd i meter över nollplanet medan det nya med en högsta nockhöjd i meter.

e₁ *Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter per fastighet men befintlig byggnad får vara 190 kvadratmeter*

Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad.



Högsta nockhöjd i meter över nollplan för huvudbyggnad



Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad

I syfte att bevara områdets karaktär samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark regleras bostadshusens placering. Huvudbyggnad får inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Kulturmiljö

Befintlig byggnad på fastigheten Baggensudden 15:2 är en 1910-talsvilla med stilinfluenser från jugend och klassicism. Byggnaden har en monumental placering som förstärks av den murade terrassen. Tomtbilden med den stora huskroppen centralt placerad på högdelen av fastigheten påvisar platsens historia och tidstypiska tomtbild för Saltsjöbaden. Byggnadens miljöskapande värde förstärks genom dess monumentala och centrala placering i landskapet som tillåter inblickar från Pålänsviken. Detta tillför byggnaden ett särskilt kulturhistoriskt, miljö- och karaktärsskapande värde för bebyggelseområdet och landskapsbilden. Under årens lopp har vissa kompletteringar utförts i bebyggelsemiljön, men det är trots det de större villorna från tidigt 1900-tal som är tongivande för upplevelsen mot Pålänsvägen och vattnet.

Saltsjöbadens äldre villor, som byggnaden på fastigheten Baggensudden 15:2 hör till, bidrar inte bara till en starkare sammanhållning i samhällets etablering utan bidrar även till ett upprätthållande av arkitekturhistoriska och miljömässiga värden samtidigt som de berättar om dåtidens levnadsskick och samhällsstruktur.

Planförslaget reglerar med planbestämmelsen **r₁** att befintlig byggnad inte får rivas. Byggnaden regleras även med **k₁** som innebär att byggnaden är en värdefull byggnad vars karaktärsdrag ska beaktas vid ändring och underhållsåtgärder. Under bestämmelsen **k₁** punktats de karaktärsdrag värda att beakta. Detta för att bevara kulturhistoriska drag som villan utgör idag.

r₁ *Byggnaden får inte rivas.*

k₁ *Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid ändring och underhållsåtgärder ska byggnadens karaktärsdrag beaktas:*

- *Karaktär: 1910-tals villa med drag av jugend och klassicism.*
- *Byggnadsvolym: Rektangulär och högrest huvudvolym i två våningar med vind, och källarvåning. Mindre tilläggsvolym på norrsidan.*
- *Tak: Valmat tak belagt med rött tvåkupigt lertegel.*
- *Fasadmaterial: Slätputs i ljusgul kulör*
- *Fönster: Asymmetrisk fönstersättning med en-, två- och trelufts-fönster i trä. Vitmålade fönster utformade med spröjs.*
- *Grund: Sockel utformad i natursten*
- *Byggnadsdetaljer: Skorsten, mindre takkupor, portik vid entré på gavel mot öster.*
- *Terrass: halvmåneformad murad terrass mot söder*

Huvudbyggnaden anses ursprungligen ha varit utformad med träpanel. Om byggnadens utformning med träpanel kan beläggas till exempel genom en antikvarisk undersökning bör byggnaden även kunna tillåtas att utformas med träpanel i enlighet med ursprungligt utföranden.

Den nya byggnaden regleras med **f₁** som innebär att gestaltning genom färg, material och form samt placering ska anpassas till de kulturhistoriska värdena hos befintlig byggnad och till områdets karaktär.

f₁ *Byggnad ska i sin gestaltning genom material, färg och form samt placering förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till området egenart och dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Byggnad ska i sitt formspråk underordna sig befintlig bebyggelse.*

Natur

Inom planområdet finns stora höjdskillnader. Området är som högst norrut sluttar ner mot Vikingavägen i söder. Den befintliga huvudbyggnaden och infarten ligger i områdets norra del. Slänten ner mot vattnet utgörs till stor del av naturmark samt äldre löv- och barrträd. Sex tallarna närmast Pålänsvägen framställs nästan en sorts allé som anses värd att bevara då de utgör ett viktigt inslag i Nackas skärgårdsmiljö och bidrar till karaktären i området. Trädens placering och ålder bidrar till landskapsbilden samtidigt som de har ett högt naturvärde sin bidrar till skärgårdens viktiga flora. Även flertal ekar på fastigheten, framför allt dem längs med infarten som angränsar till fastigheten Baggensudden 15:17 har ett stort värde för både naturen samt områdets karaktär. För att bevara det gröna rummet med de värdeskapande regleras dessa med bestämmelsen **n₁** som innebär utökad lovplikt för fällning av träd. Samtidigt markeras slänten med prickmark som innebär att byggnad inte får uppföras. Detta för att den anses brant och olämplig att bebygga samtidigt som den värdeskapande miljön får träda fram.



Ekar längs med infarten till fastigheten.



Mark där byggnad inte får uppföras

n₁ *Ädellövsträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör en risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskadad få fällas*

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Infart till fastigheten Baggensudden 15:2 sker från Vikingavägen i fastighetens nordöstra hörn. Kommunen sköter underhållet av Vikingavägen. Vid delning av fastigheten Baggensudden 15:2 föreslås angöring för den tillkommande fastigheten ske via gatumark från Vikingavägen.

Parkering ska ske på kvartersmark. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet. Planförslaget bedöms inte medföra någon trafikökning.

Kollektivtrafik utgörs av buss och Saltsjöbanan från hållplatsen Neglinge station cirka 600 meter bort.

Teknisk försörjning

Planområdet förses idag med kommunalt vatten och avlopp.

Markens beskaffenhet

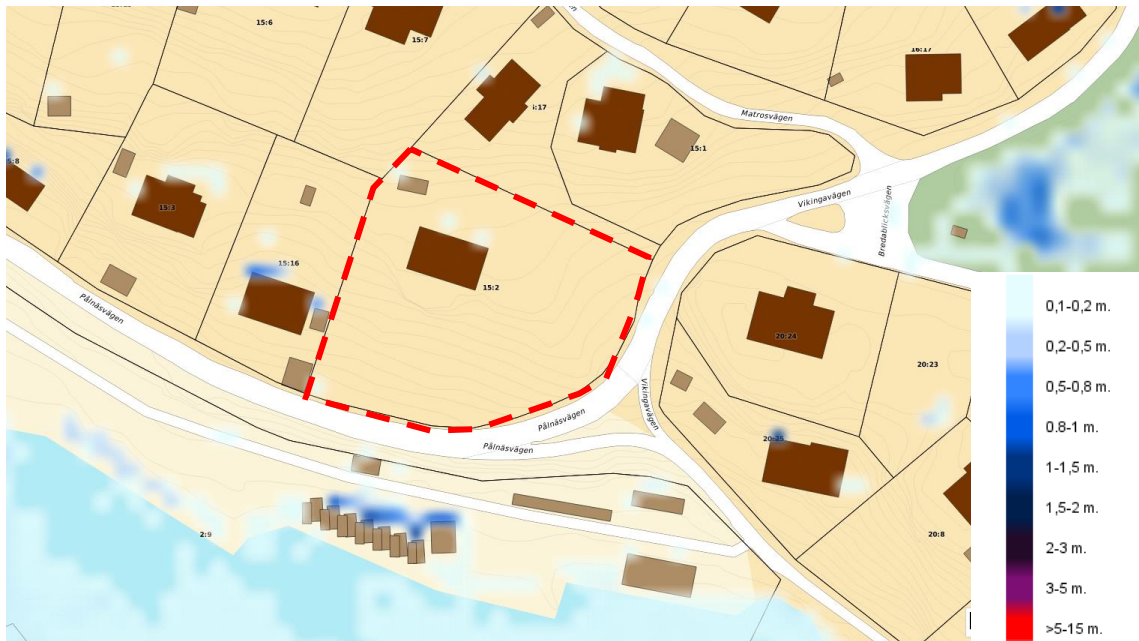
Fastigheten Baggensudden 15:2 är relativt kuperad med höjdskillnader om 18 meter. Marken består helt utav urberg och sluttar ner mot Pålänsvägen och Pålänsviken. Inom de brantaste partierna kommer bebyggelse inte att tillåtas då den anses olämplig att bebygga samt att marken omfattas av befintliga träd med höga naturvärden.

Radon

Marken inom planområdet påvisar misstanke om hög risk för radon. Vid nybyggnation behöver ett radonsäkert utförande säkerhetsställas av konstruktör så att grundkonstruktion, ventilationssystem och så vidare utformas korrekt. För att uppnå önskade mål för radonhalten i färdigställd byggnad är noggrannhet i samband med byggnationen och utförandet av åtgärderna av största vikt. Efter byggnadernas färdigställande ska en kontroll av radongas i inomhusluften genomföras. För nybyggda byggnader får radonhalten i inomhusluft inte överstiga 200 Bq/m³.

Dagvatten och skyfall

Fastigheten består av urberg och är hårdgjord i norr med parkeringsplats och bebyggelse. Den södra halvan består av en sammansättning av löv- och barrträd. Fastigheten sluttar ner mot Vikingavägen och mot vattenförekomsten Baggessjärden. Detta gör att dagvattnet naturligt rinner bort från all befintlig och kommande hårdgjord yta inom fastigheten och samlas därmed inte på några större ytor inom planområdet. Enligt kommunens skyfallskarta berörs fastigheten Baggessudden 15:2 knappt av risken vid skyfall.



Planområdet markeras med rödsträckad linje. Bilden visar framtida vattendjup vid ett 100-årsregn. Vattennivåerna visas i högra spalten med en färgkodning från ljusblått till rött, där rött är högst.

Planförslaget möjliggör för att byggnad under mark kan uppföras för den nya byggnaden, i suterrängplan eller källare. Ett framtida ingrepp i marken kan dock bidra till att dess genomsläpplighet förändras. Då marken öster om befintlig huvudbyggnad, där föreslagen ny bebyggelse ska placeras, består av en asfalterad yta ovanpå ett urberg anses placeringen av den nya byggnaden inte ha en betydande påverkan på de vattenflöden som återfinns inom och utanför planområdet. Vid byggnation ska Nacka kommuns dagvattenpolicy följas.

Planbestämmelserna reglerar den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på fastigheten. Med hårdgjord yta avses byggnader, taktytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Vid beräkning av andel hårdgjord yta ska hänsyn inte tas till fastighetens markförutsättningar, till exempel berg. Bestämmelsen syftar främst till att öka möjligheten till infiltration och fördröjning. Idag har fastigheten en hårdgjord yta på omkring 30 procent.

Högst 30 % av fastighetsarean får hårdgöras

Strandskydd

Vid antagande av ny detaljplan får kommunen enligt plan- och bygglagen upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för upphävande och intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Om strandskyddet varit upphävt i tidigare detaljplan och denna upphör eller ersätts så återinträder strandskyddet automatiskt, vilket innebär att hela planområdet kommer omfattas av strandskydd.

Fastigheten Baggensudden 15:2 är bebyggd sedan tidigare och hela fastigheten omfattas av bestämmelse för bostadsbebyggelse i tidigare stadsplan. Fastigheten har nyttjats som bostadsbebyggelse sedan huvudbyggnadens uppförande runt 1900. Fastigheten har idag en tydligt markerad tomtgräns gentemot närliggande fastigheter och avgränsas söder ut av Pålänsvägen, separat asfalterad gångväg och hamnområde. Fastigheten är bebyggd med privat bebyggelse och byggnadsverk som motiverar att området är i anspråkstaget inom hemfridszonen.

Strandskyddet anses kunna upphävas inom hela planområdet. Som särskilt skäl åberopas 7 kap 18 c § punkt 1 i miljöbalken (1998:808) att området ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Enligt 7 kap. 18f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Fri passage finns redan på en annan plats närmare vattnet och någon naturlig koppling mellan planområdet och vattenområdet finns inte idag då den skärmas av utav både gångväg, bilväg och hamnområde. Vidare är strandskyddet upphävt på alla omkringliggande fastigheter och verksamhetsområden.

Strandskyddet föreslås därför att vara fortsatt upphävt inom hela planområdet.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	november 2020
Granskning	april 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	juni 2021
Laga kraft tidigast*	augusti 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov och fastighetsbildning av Baggensudden 15:2, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

I östra delen av fastigheten, finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Vid fastighetsbildning behöver en ny förbindelsepunkt anläggas. Fastighetsägaren till Baggensudden 15:2 ansvarar för att ansöka om att upprätta en ny förbindelsepunkt hos Nacka Vatten och Avfall AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och kostnad av fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder som ansöks till Lantmäterimyndigheten. Nybildning genom avstyckning och bestämning av fastighetsgränser möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsbildning upprättas av Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Fastighetsbestämning kan göras om något i fastighetsindelningen, gräns eller rättighet är oklar. Genom åtgärden fastläggs vad som gäller men inget nytt tillskapas. Beslut fattas efter genomgång av arkivhandlingar, mätningar på marken samt sammanträde med berörda fastighets-/rättighetshavare.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt för vatten och spillvatten byggas ut vilket kan innebära att ett servitut behöver upprättas. Vid delning av fastigheten kan även ett servitut för in- och utfart behövas upprättas. Servitut upprättas av Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för dagvattenhantering

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Påverkan på Baggessjärden bedöms som försumbara i jämförelse med befintlig byggrätt. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämrar inte möjligheterna att uppnå MKN. MKN för vatten kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar.

Vidare säkerhetsställer detaljplanen att ny bebyggelse till största del sker på redan ianspråktagen mark. Genom att göra detta så säkerhetsställer planen att befintlig vegetation bevaras. Att låta befintlig vegetation vara kvar har en positiv påverkan både djur och natur, på områdes skärgårdskaraktär men också för fastighetens dagvattenhantering.

En del stora äldre träd kommer att behövas tas ner för att göra plats för ny byggnad. Detta är en negativ påverkan på områdets kulturhistoriska och ekologiska värden.

Genom att reglera den befintliga huvudbyggnaden med varsamhetsbestämmelser samt tillkommande bebyggelse med utformningsbestämmelser så stärks områdets kulturmiljö. Fastigheten har en speciell karaktär för området och i landskapsbilden, trots att den inte är med i kulturmiljöprogrammet, och får en positiv påverkan genom ett rivningsförbud. Dock får planen en negativ påverkan genom att fastigheten avstyckas. Både genom att värdeskapande träd tas ner samt att huvudbyggnaden inte längre kommer att ligga fritt på fastigheten.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till bostäder med närhet till skola, förskola, idrottsplatser med olika former av lekmöjligheter. Vilket gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik och saltsjöbanan med avgångar mot Saltsjöbaden, Slussen och Stockholm central, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren står för alla kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

Planförslaget innebär att fastigheten Baggensudden 15:2 kan delas i två. Den fastigheten som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. En delning av fastigheten innebär också en ren visuell påverkan för angränsande fastigheter i form av en

tätare struktur med en ny byggnad och tillhörande uteplatser. Fastighetsbildningen kan komma att förändra karaktären inom planområdet och omgivningen.

Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildningsåtgärder finns beskrivna under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” på sidan 13.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emilie Hellström
Planarkitekt