

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2022-03-21

Dnr MSN 2020/12

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att rätta till planstridighet för fastigheten Baggensudden 15:2, samt möjliggöra avstyckning och uppförande av ytterligare en villa för bostadsändamål, samtidigt som landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden värnas. Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Baggensudden 15:2 belägen på Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden. Fastigheten har en area på cirka 3730 kvadratmeter och är bebyggd med en villa uppförd under 1910-talet samt en mindre komplementbyggnad.

Under samrådstiden inkom totalt 14 yttranden varav 7 inte har någon erinran mot planförslaget. Natur- och trafiknämnden har synpunkter som berör bevarande och skydd för vegetation, dagvattenhantering samt trafiksäkerheten. Kultur- och utbildningsnämnden har synpunkter som berör kulturmiljöbeskrivningen och formulering av varsamhets- och utformningsbestämmelse. Lantmäterimyndigheten i Nacka har synpunkter som berör bestämning av fastighetsgränser. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter från boende i området berör främst placering och höjd för ny byggnad, antalet tillåtna bostadslägenheter och trafiksäkerheten.

Efter samrådet har planförslaget reviderats och preciserats gällande möjlig placering av tillkommande bebyggelse och angöring. Område som omfattas av planbestämmelser om ”prickmark” och skydd mot trädfällning har justerats till att omfatta planrådets sydöstra del. Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek har även ändrats från 1500 kvadratmeter till 1300 och 2200 kvadratmeter. Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet utökas lovplikten för så kallade ”Attefallsåtgärder”. Vidare har kompletteringar och justeringar gjorts av egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser.

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

## Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att rätta till planstridighet för fastigheten Baggensudden 15:2, samt möjliggöra avstyckning och uppförande av ytterligare en villa för bostadsändamål, samtidigt som landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden värnas. Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Baggensudden 15:2 belägen på Vikingavägen 42 i Saltsjöbaden. Fastigheten har en area på cirka 3730 kvadratmeter och är bebyggd med en villa uppförd under 1910-talet samt en mindre komplementbyggnad. I norr, öst och väst angränsar fastigheten till villabebyggelse samt i söder till Saltsjöbadens båtklubb och Pålänsviken på andra sidan Pålänsvägen.

Planförslaget medger minsta fastighetsstorlekar på 1300 och 2200 kvadratmeter vilket innebär att fastigheten kan styckas av. Planförslaget bekräftar bygg rätt för befintlig byggnad och medger bygg rätt för ytterligare en villa efter avstyckning. Varje byggnad medges inrymma högst två bostadslägenheter. För att värna om den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden införs planbestämmelse om rivningsförbud och varsamhetbestämmelse. Vidare utökas lovplikten för så kallade "Attefallsåtgärder" inom planområdet. I planförslaget regleras även att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till topografin och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. För att värna om områdets karaktär och värdefull vegetation regleras inom vissa delar av planområdet var byggnad inte får uppföras samt förbud mot fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 centimeter eller större.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut planförslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 28 oktober 2020. Samrådstiden varade mellan den 12 november 2020 och 11 januari 2021, sammanlagt 9 veckor. Planförslaget skickades till berörda och remissinstanser. Planförslaget fanns även tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall, Granitvägen 15, Nacka.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Stockholm Exergi
- Skanova
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Energi

- Vattenfall Eldistribution

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Natur- och trafiknämnden
- Kultur- och utbildningsnämnden
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Synpunkter har även inkommit från ägare till 4 fastigheter utanför 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** belyser att fastigheten ingår i ett ekologiskt spridningssamband för arter knutna till barrskogsmiljöer, där spridningssambandet är beroende av vegetation på privata fastigheter. Nämnden anser att flera stora tallar bör bevaras och skyddas med planbestämmelsen ”n<sub>1</sub>”, särskilt i den sydöstra delen av planområdet, samt att en större del av slutningsmarken inom fastigheten bör omfattas av planbestämmelse om ”prickmark”.

Vidare anser nämnden att infarten till kommande fastigheten inte bör ske där vägen går i kurva med dåliga siktförhållanden, och att infarten bör utredas i det fortsatta planarbetet för att säkerställa att den nya angöringen har god sikt och är trafiksäker. Av trafiksäkerhetsskäl anser nämnden att tomtmark om minst 4,5 meter mot gata förses med planbestämmelse ”prickmark”, samt att utfartsförbud bör införas i plankartan där sikten är dålig.

Nämnden anser vidare att underlag bör tas fram som beskriver hur dagvatten ska hanteras och fördröjas inom planområdet, samt att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av dagvattenhanteringen.

**Planenhetens kommentar:** Efter samrådet har områden i plankartan som omfattas av ”prickmark” och planbestämmelse ”n<sub>1</sub>” setts över och justerats till att omfatta planområdets sydöstra del. Lämplig placering av tillkommande bebyggelse och angöring har även setts över med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. Placering av tillkommande bebyggelse samt ny in- och utfart har bedömts som mest lämplig inom planområdets sydvästra del mot Pålnäsvägen. Planbestämmelse om ”prickmark” utgår därmed inom denna del.

För att säkerställa en god trafiksäkerhet har plankartan kompletterats med bestämmelser som reglerar att ny huvudbyggnad och garage/carport med direktutfart mot gata ska placeras på ett

avstånd om minst 6 meter från gata. Det är inte möjligt att i en detaljplan reglera förhållanden utanför planområdet. Planbestämmelse om utfartsförbud i fastighetsgräns mot allmän plats kan därför inte anges i planområdesgräns.

För att öka möjligheten till infiltration och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark har plankartan kompletterats med planbestämmelse som reglerar maximal andel hårdgjord yta vid nybyggnation. De planbestämmelser som finns i planförslaget bedömer planenheten som tillräckliga för att säkerställa omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

- 2. Kultur- och utbildningsnämnden** ställer sig positiv till att planstridighet för fastigheten rättas till och att befintlig byggnads kulturhistoriska värden tas tillvara genom att förse byggnaden med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Nämnden anser dock att det behöver göras en fördjupad analys av byggnaden och dess förändringar ur en arkitekturhistorisk synvinkel, samt en analys av områdets kulturmiljökaraktär. Nämnden belyser att byggnaden även har haft en socialhistorisk betydelse som ger byggnaden ett mervärde utöver dess betydelse som miljöskapande arkitektur, vilket är av vikt för kommande generationers förståelse av Nacka kommuns historia. Nämnden anser att det i motsats till övriga Saltsjöbaden saknas en kulturmiljöbeskrivning av Baggensudden i kommunens kulturmiljöprogram över ”samhällen vid järnvägen”, vilket behöver åtgärdas.

Nämnden anser vidare att trots att byggnaden har tillkommit i etapper kan den ändå betraktas som en enhetlig och väl bevarad byggnad från samma epok, med tydliga drag av jugend och nationalromantisk arkitektur. Nämnden anser att möjligheten att tillämpa träpanel som anges i varsamhetsbestämmelse bör tas bort då byggnaden är, och från början varit, reveterad. Nämnden anser även att den felaktiga benämningen av byggnadens takform (valmat tak) i varsamhetsbestämmelsen bör ändras till brutet tak eller mansardtak. Vidare menar nämnden att den befintliga byggnadens och områdets kringliggande murar av gråsten är en viktig del av området Baggensuddens karaktär, och att dessa konstruktioner bör bevaras och vara utgångspunkt för nya murar och terrasser.

Nämnden anser att en ny byggnad bör placeras och dimensioneras på ett sätt som bibehåller anblicken från Pålänsvägen mot den högt placerade befintliga byggnaden, och att den i arkitektonisk karaktär bör underordna sig befintlig byggnad såsom framgår i planbeskrivningen. Nämnden anser dock att det bör förtydligas att formspråket bör vara individuellt utformad och ett uttryck för sin egen tids arkitektur, och inte utformas som en pastisch.

För att underlätta handläggningen vid planärenden anser nämnden att formuleringarna i skyddsbestämmelserna mer konsekvent bör överensstämja med formuleringarna i kommunens kulturmiljöprogram, och att kulturmiljöbeskrivningen behöver förtydligas med

definitioner och identifiering av vad som konkret avses med byggnaders och områdets karaktär.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar nämndens synpunkter gällande behovet av en kulturmiljöbeskrivning av Baggensudden i kommunens kulturmiljöprogram. Efter samrådet har en uppdaterad antikvarisk bedömning gällande kulturhistoriska värden tagits fram som underlag till planförslaget. Varsamhetsbestämmelse för befintlig byggnad har justerats enligt nämndens synpunkter. Lämplig placering av tillkommande bebyggelse har även setts över med hänsyn till landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden. Planenheten bedömer att ny bebyggelse samt ny in- och utfart är mest lämplig inom planområdets sydvästra del mot Pålänsvägen. Genom den bygggrätt och möjlig placering av ny bebyggelse som planförslaget reglerar bedöms de samlade negativa effekterna för kultur- och naturmiljön minimeras. Utformningsbestämmelse för ny byggnad har justerats för att ge ökat utrymme för den arkitektoniska utformningen. Vidare har beskrivningen av kulturmiljön uppdaterats i planbeskrivningen.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

3. **Länsstyrelsen Stockholm** har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar att Länsstyrelsens delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att planområdesgränsen har lagts mot osäkra fastighetsgränser, vilket kan medföra att man planlägger ett område som inte är tänkt att vara planlagt eller vice versa. Det kan även innebära att man riskerar att upphäva tomtindelningen inom fel område och att planen då inte blir genomförbar. Lantmäterimyndigheten anser därmed att fastighetsbestämning av gränserna bör genomföras innan detaljplanen antas och vinner laga kraft för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet. Lantmäterimyndigheten anser vidare att ritmaner för planområdesgränsen inte stämmer överens med teckenförklaringen och behöver justeras.

Vidare har Lantmäterimyndigheten synpunkter om mindre tydliggöranden i planbeskrivningen gällande fastighetsbildning och fastighetskonsekvensbeskrivning.

**Planenhetens kommentar:** En fastighetsbestämning gällande gränser för fastigheten Baggensudden 15:2 är genomförd och har inte föranlett någon justering av fastighetsgränser inom planområdet. Planenheten noterar övriga synpunkter och justeringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen.

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

5. **Ägaren till fastigheten Baggensudden 15:7** har inget emot att fastigheten inom planområdet blir möjlig att styckas av, men anser att föreslagen placering av ny byggnad påtagligt kommer att förstöra utsikten för angränsande fastigheter i norr (Baggensudden 15:17 och 15:1). Fastighetsägaren anser att ny byggnad bör placeras i slutningen i den södra delen av planområdet mot Pålänsvägen, och ställer sig frågande till varför marken inom denna del inte får förses med byggnad. Fastighetsägaren anser även att en ny in- och utfart är mer lämplig inom denna del av trafiksäkerhetsskäl.

Vidare anser fastighetsägaren att den nya byggnaden inte behöver anpassas till befintlig byggnads gestaltning och arkitektur. Fastighetsägaren ställer sig även frågande till varför befintlig byggnad bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.

**Planenhetens kommentar:** Efter samrådet har lämplig placering av tillkommande bebyggelse och angöring setts över med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. Planenheten bedömer att placering av tillkommande bebyggelse samt ny in- och utfart är mest lämplig inom planområdets sydvästra del mot Pålänsvägen för att minska påverkan på natur- och kulturvärden, samt av trafiksäkerhetsskäl. Planbestämmelse om ”prickmark” utgår därmed inom denna del och omfattar i stället planområdets sydöstra del.

Gällande hänsyn till kulturmiljövärden utgår planförslaget från det förhållningssätt som anges för Saltsjöbaden i kommunens kulturmiljöprogram från 2011. En antikvarisk bedömning gällande kulturhistoriska värden för den aktuella fastigheten har även tagits fram som underlag till planförslaget. Kulturmiljön och bedömningen av de kulturhistoriska värdena för fastigheten Baggensudden 15:2 beskrivs under avsnittet *Förutsättningar och planförslag* under rubriken *Kulturmiljö* i planbeskrivningen. Utformningsbestämmelse för ny byggnad har justerats för att ge ökat utrymme för den arkitektoniska utformningen. För ny bebyggelse ska ett tidstypiskt formspråk eftersträvas vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

6. **Ägaren till fastigheten Baggensudden 15:1** anser att planförslaget påverkar den fria utsikten från fastigheten över Pålänsviken och småbåtsharinaran. Fastighetsägaren är inte emot att fastigheten inom planområdet kan styckas av, men anser att det är viktigt inom vilken del av tomten den nya byggnaden kommer att förläggas, samt att den nya byggnaden inte blir för hög. Fastighetsägaren är även tveksam till att den nya byggnaden blir ett tvåfamiljshus då byggnationen på Baggensudden karaktäriseras av enfamiljshus. Att befintlig byggnad inom planområdet kan inrymma två bostadslägenheter ses dock inte som ett problem med anledning av dess storlek.

Vidare anser fastighetsägaren att den nya byggnaden bör placeras i slutningen i den södra delen av planområdet mot Pålänsvägen för att minska påverkan på utsikten. Fastighetsägaren hänvisar till angränsande fastigheten Baggensudden 15:16 där ett hus har uppförts på

motsvarande sluttningsmark, samt att många villor på Baggensudden är placerade i sluttning.

Fastighetsägaren ställer sig i övrigt frågande till hänvisningen till området Garvkroken i planbeskrivningen då Garvkroken ligger på en helt annan plats i Saltsjöbaden.

Vidare anser fastighetsägaren att trafiksituationen idag är bristfällig vid befintlig infart till Baggensudden 15:2 och bör ses över samtidigt som den nya fastigheten bildas och det nya huset byggs. Av trafiksäkerhetsskäl föreslås att infart till både befintlig och avstyckad fastighet förläggs till Pålänsvägen där sikten är bättre, och att en cykelbana och trottoar skulle förbättra säkerheten betydligt.

Fastighetsägaren önskar ta del av ett preciserat förslag vad gäller avstyckning, den nya byggnadens läge, och hur det är tänkt att tillfarterna till fastigheterna ska utformas. Fastighetsägaren anser även det behöver förtydligas hur den högsta höjden på den nya byggnaden beräknas.

**Planenhetens kommentar:** Efter samrådet har lämplig placering av tillkommande bebyggelse och angöring setts över med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. Planenheten bedömer att placering av tillkommande bebyggelse samt ny in- och utfart är mest lämplig inom planområdets sydvästra del mot Pålänsvägen för att minska påverkan på natur- och kulturvärden, samt av trafiksäkerhetsskäl. Planbestämmelse om ”prickmark” utgår därmed inom denna del och omfattar i stället planområdets sydöstra del.

För att säkerställa en god trafiksäkerhet har plankartan kompletterats med bestämmelser som reglerar att ny huvudbyggnad och garage/carport med direktutfart mot gata ska placeras på ett avstånd om minst 6 meter från gata. Frågan om en eventuell breddning av Pålänsvägen och Vikingavägen med gång- och cykelbana ligger inte inom ramen för aktuell detaljplan att utreda.

Hänvisningen till området Garvkroken och kommunens kustprogram är borttaget från planbeskrivningen.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) och de så kallade ”Attefallsåtgärderna” krävs det inte bygglov för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad. Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet har en utökad lovplikt införts för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap. 4a-4c §, vilket innebär att åtgärderna ska prövas mot detaljplanens bestämmelser i en bygglovsprövning. Planförslaget frånskriver dock inte möjligheten att inrymma ytterligare en bostadslägenhet och medger att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad, vilket möjliggör för exempelvis generationsboende. Att befintlig samt ny byggnad kan inredas antingen som ett en- eller tvåbostadshus (vilket inte är att likställa med ett parhus som är två sammanbyggda huvudbyggnader) bedömer planenheten inte som olämpligt med hänsyn till områdets karaktär eller ur trafiksynpunkt.

Detaljplanen reglerar inte i detalj hur den framtida fastighetsindelningen ska se ut, eller exakt var ny bebyggelse med tillhörande angöring ska anordnas. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avgör den enskilda fastighetsägaren om de vill stycka av fastigheten, och i samråd med lantmäterimyndigheten bestäms var de nya fastighetsgränserna ska förläggas. Slutlig prövning av ny byggnads angöring, placering och utformning görs i bygglovsskedet utifrån detaljplanens bestämmelser. Planbeskrivningen har uppdaterats med en illustration som visar på möjlig avstyckning och ny bebyggelse med tillhörande angöring enligt planförslagets bestämmelser. Höjder för befintlig och tillkommande bebyggelse har även tydliggjorts genom illustrationer i planbeskrivningen.

7. **Ägarna till fastigheten Baggensudden 15:17** anser i huvudsak att planförslaget är positivt och kan innebära en förbättring med anledning av upplevda störningar från den aktuella fastigheten. Fastighetsägarna anser dock att planförslaget delvis tycks grunda sig i bristande lokalkännedom då det i planbeskrivningen hänvisas till att Baggensudden angränsar till området Garvkroken med höga kulturmiljövärden, som ligger cirka 2 kilometer sydost om planområdet. Fastighetsägarna menar att särarten för området Baggensudden karaktäriseras av en stor variation av byggnadsstilar som speglar olika tidsepoker, till skillnad från området Garvkroken, och att tillkommande byggnad inte bör efterlikna befintlig byggnad inom planområdet. Fastighetsägarna anser att en ny byggnad med hög arkitektonisk kvalitet som speglar sin tid skulle kunna bidra till Baggensuddens intressanta och omväxlande karaktär. Fastighetsägarna anser även att ny byggnad, angöring och parkering med fördel kan förläggas i slutningen sydost om befintlig byggnad, inom det område som i planförslaget regleras med ”prickmark”. Fastighetsägarna hänvisar till den angränsande fastigheten Baggensudden 15:16 som har liknande topografiska förutsättningar.

Vidare anser fastighetsägarna att den nya byggnationen skulle öka trafiken i området och att en breddning av Vikingavägen och en trottoar skulle öka trafiksäkerheten, som idag anses bristfällig. För att kunna bedöma planförslaget och trafiksituationen som kan uppstå vill fastighetsägarna att förslag till tomtindelning och tänkt placering av ny byggnad framgår i planbeskrivningen. Fastighetsägarna anser även att de angivna nockhöjderna för bebyggelsen inom planområdet bör preciseras och anges utifrån jämförbara principer så att det går att bedöma förhållandet mellan befintlig och tillkommande byggnad.

Fastighetsägarna anser vidare att tomtmarken inom planområdet är i behov av underhåll, och att flera träd inom planområdet innebär en viss olägenhet och risk för omgivningen genom utbredning och nedfallande grenar. Fastighetsägarna anser att det även bör ingå i planen att de ska beskäras.

**Planenhetens kommentar:** Gällande hänsyn till kulturmiljövärden utgår planförslaget från det förhållningssätt som anges för Saltsjöbaden i kommunens kulturmiljöprogram från 2011. En antikvarisk bedömning gällande kulturhistoriska värden för den aktuella fastigheten har även



tagits fram som underlag till planförslaget. Kulturmiljön och bedömningen av de kulturhistoriska värdena för fastigheten Baggensudden 15:2 beskrivs under avsnittet *Förutsättningar och planförslag* under rubriken *Kulturmiljö* i planbeskrivningen. Utformningsbestämmelse för ny byggnad har justerats för att ge ökat utrymme för den arkitektoniska utformningen. För ny bebyggelse ska ett tidstypiskt formspråk eftersträvas vilket har förtydligats i planbeskrivningen. Hänvisningen till området Garvkroken och kommunens kustprogram är borttaget från planbeskrivningen.

Efter samrådet har lämplig placering av tillkommande bebyggelse och angöring setts över med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. Planenheten bedömer att placering av tillkommande bebyggelse samt ny in- och utfart är mest lämplig inom planområdets sydvästra del mot Pålnäsvägen för att minska påverkan på natur- och kulturvärden, samt av trafiksäkerhetsskäl. Planbestämmelse om ”prickmark” utgår därmed inom denna del och omfattar i stället planområdets sydöstra del. För att säkerställa en god trafiksäkerhet har plankartan kompletterats med bestämmelser som reglerar att ny huvudbyggnad och garage/carport med direktutfart mot gata ska placeras på ett avstånd om minst 6 meter från gata. Frågan om en eventuell breddning av Pålnäsvägen och Vikingavägen med gång- och cykelbana ligger inte inom ramen för aktuell detaljplan att utreda.

Detaljplanen reglerar inte i detalj hur den framtida fastighetsindelningen ska se ut, eller exakt var ny bebyggelse med tillhörande angöring ska anordnas. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avgör den enskilda fastighetsägaren om de vill stycka av fastigheten, och i samråd med lantmäterimyndigheten bestäms var de nya fastighetsgränserna ska förläggas. Slutlig prövning av ny byggnads angöring, placering och utformning görs i bygglovsskedet utifrån detaljplanens bestämmelser. Planbeskrivningen har uppdaterats med en illustration som visar på möjlig avstyckning och ny bebyggelse med tillhörande angöring enligt planförslagets bestämmelser. Höjder för befintlig och tillkommande bebyggelse har även tydliggjorts genom illustrationer i planbeskrivningen.

Planenheten noterar synpunkten om behov av underhåll inom den aktuella fastigheten. Underhåll inom kvartersmark ansvarar varje enskild fastighetsägare för.

8. **Ägaren till fastigheten Baggensudden 20:24** är positiv till att användningen av fastigheten inom planområdet återgår till bostadsändamål, och anser att detta passar bra in i områdets miljö. Under senare år har fastighetsägaren upplevt störningar från den aktuella fastigheten och en bristfällig trafiksäkerhet för boende i området.

Fastighetsägaren är även positiv till att nuvarande byggnad bevaras och anser det acceptabelt att ytterligare en huvudbyggnad kan uppföras med anledning av fastighetens storlek, men anser att det endast bör tillåtas att befintlig byggnad får inrymma två bostadslägenheter med tanke på dess storlek. Att tillkommande byggnad tillåts inrymma två lägenheter anses inte passa in i området eller vara lämpligt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. För att kunna bedöma

planförslaget anser fastighetsägaren att det är nödvändigt att den tänkta fastighetsindelningen samt placering av ny byggnad och ny in- och utfart framgår, och även bör regleras, i planförslaget. Fastighetsägaren anser vidare att höjden på den nya byggnaden bör begränsas till 8 meter, samt att det införs en begränsning om två våningsplan utöver källare, enligt detaljplan för intilliggande område.

Fastighetsägaren är positiv till att områden i planförslaget regleras med planbestämmelse om ”prickmark” och förbud mot trädfällning för att bevara den värdeskapande miljön, och anser att detta även bör gälla inom planområdets östra del mot Vikingavägen.

**Planenhetens kommentar:** Enligt plan- och bygglagen (PBL) och de så kallade ”Attefallsåtgärderna” krävs det inte bygglov för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad. Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet har en utökad lovplikt införts för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap. 4a-4c §, vilket innebär att åtgärderna ska prövas mot detaljplanens bestämmelser i en bygglovsprövning. Planförslaget frånskriver dock inte möjligheten att inrymma ytterligare en bostadslägenhet och medger att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad, vilket möjliggör för exempelvis generationsboende. Att befintlig samt ny byggnad kan inredas antingen som ett en- eller tvåbostadshus (vilket inte är att likställa med ett parhus som är två sammanbyggda huvudbyggnader) bedömer planenheten inte som olämpligt med hänsyn till områdets karaktär eller ur trafiksynpunkt.

Efter samrådet har lämplig placering av tillkommande bebyggelse och angöring setts över med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden. Planenheten bedömer att placering av tillkommande bebyggelse samt ny in- och utfart är mest lämplig inom planområdets sydvästra del mot Pålänsvägen för att minska påverkan på natur- och kulturvärden, samt av trafiksäkerhetsskäl. Område som omfattas av planbestämmelser om ”prickmark” och skydd mot trädfällning har justerats till att omfatta planområdets sydöstra del.

För att säkerställa en god trafiksäkerhet har plankartan kompletterats med bestämmelser som reglerar att ny huvudbyggnad och garage/carport med direktutfart mot gata ska placeras på ett avstånd om minst 6 meter från gata.

Detaljplanen reglerar inte i detalj hur den framtida fastighetsindelningen ska se ut, eller exakt var ny bebyggelse med tillhörande angöring ska anordnas. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avgör den enskilda fastighetsägaren om de vill stycka av fastigheten, och i samråd med lantmäterimyndigheten bestäms var de nya fastighetsgränserna ska förläggas. Slutlig prövning av ny byggnads angöring, placering och utformning görs i bygglovsskedet utifrån detaljplanens bestämmelser. Planbeskrivningen har uppdaterats med en illustration som visar på möjlig avstyckning och ny bebyggelse med tillhörande angöring enligt planförslagets bestämmelser.

Höjder för befintlig och tillkommande bebyggelse har även tydliggjorts genom illustrationer i planbeskrivningen.

Högsta tillåtna nockhöjd för ny byggnad har ändrats från 9 meter till 8,5 meter, vilket möjliggör en tvåplansvilla med eventuell källarvåning och vind. En bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 7,5 meter mot gata har även tillkommit.

## Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Möjlig placering av tillkommande bebyggelse och angöring har reviderats och preciserats med hänsyn till landskapsbilden, trafiksäkerheten och platsens natur- och kulturvärden.
- Egenskapsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek har ändrats från 1500 kvadratmeter till 1300 och 2200 kvadratmeter
- Område som omfattas av egenskapsbestämmelser om ”prickmark” och bestämmelse om förbud mot trädfällning ( $n_1$ ) har justerats till att omfatta planområdets sydöstra del.
- Egenskapsbestämmelse om ”korsmark” har tillkommit inom planområdets norra och södra del
- Egenskapsbestämmelse ( $e_1$ ) om bebyggandets omfattning har ändrats för befintlig huvudbyggnad efter inmätning. Egenskapsbestämmelse ( $e_2$ ) för ny byggnad har tillkommit.
- Egenskapsbestämmelse som medger byggrätt för komplementbyggnader har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse om placering som reglerar att garage/carport med direktutfart mot gata ska placeras på ett avstånd om minst 6 meter från gata har tillkommit
- Egenskapsbestämmelse som reglerar maximal andel hårdgjord yta vid nybyggnation har tillkommit. Bestämmelsen kombineras med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.
- Egenskapsbestämmelse om att ny bebyggelse ska anpassas till markens topografi har tillkommit
- Ändring av planbestämmelse som reglerar fördröjning av dagvatten inom kvartersmark
- Ändring av egenskapsbestämmelse (f) om utformning för ny bebyggelse
- Egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd för ny byggnad har ändrats och kompletterats med egenskapsbestämmelse om högsta byggnadshöjd
- Egenskapsbestämmelse om placering av byggnader har kompletterats
- Administrativ bestämmelse har införts om att bygglov krävs för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §, så kallade ”Attefallsåtgärder”
- Förtydliganden och justeringar av redaktionell karaktär har gjorts i planbeskrivningen

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef

Magnus Bohman  
Planarkitekt