

Detaljplan för del av Baggensudden, fastigheten Baggensudden 2:1 m.fl. i Saltsjöbaden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avbryter detaljplanearbetet.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med planarbetet har varit att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna inom området blir planenliga, så att fastighetsägarna har kommit ifrån ett planstridigt utgångsläge. Det föreslagna preliminära planområdet ligger i Baggensudden i Saltsjöbaden. Planområdet består av ett område omfattande fem gällande äldre stadsplaner, där några stadsplaner överlappar varandra och även nyare detaljplaner finns insprängda. Cirka 135 villafastigheter ingår i planområdet som omfattas av de äldre stadsplanerna, som föreslagits planläggas.

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. I planområdet för Baggensudden ingår cirka 135 villafastigheter som omfattas av de äldre planerna, som föreslagits planläggas.

I planarbetet har inledningsvis frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda. En kulturmiljöutredning och byggnadsinventering påbörjades 2023, justerades och färdigställdes 2025.

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Ändringarna innebär att huvudsyftet med planerna, det vill säga att åtgärda planstridigheter, inte längre är nödvändigt för att möjliggöra att befintlig byggrätt kan nyttjas.

Planenheten föreslår att planarbetet avbryts med hänvisning till de nya ändringarna i PBL. Det innebär att inga skyddsbestämmelser kommer införas, däremot skyddas särskilt värdefull kulturmiljö genom lagstiftning vid prövning av bygglov. Vidare kan den framtagna kulturmiljöutredningen för Baggensudden utgöra ett stöd för både fastighetsägare och kommunen inför bygglov.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Eftersom kartunderlaget inte har uppdaterats för de äldre planerna förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag för att färdigställa ett samrådsförslag.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett fortsatt planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer, trots ett planstridigt utgångsläge. Fastighetsägare inom Baggensudden kommer informeras i slutet av maj 2026 om förslaget att avbryta planarbetet, både genom brev och information på webbsidan.

Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ersätta gamla planer som blivit omoderna för att se till att bebyggelsen på fastigheterna blir planenlig. Syftet har också varit att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer och vegetation inom tomtmark genom att införa bestämmelser till skydd för antikvariska värden och värdefulla träd. Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara områdets karaktär utan ytterligare förtätning och avstyckningar i förhållande till vad gällande planer medger. I planarbetet har frågor om bland annat befintlig bebyggelse, planområdets avgränsning, kulturmiljö och värdefull vegetation varit aktuella att utreda.

Det föreslagna planområdet ligger i Baggensudden i Saltsjöbaden och omfattar fem gällande äldre stadsplaner, cirka 135 villafastigheter ingår i planområdet som omfattas av de äldre gällande stadsplanerna.

Baggensudden i Saltsjöbaden är ett villaområde med varierande bebyggelse. Området består av fastigheter som byggts under en lång period, från 1890-talet fram till idag. På grund av den långa tidsperioden är bebyggelsens karaktär varierande, men de flesta villorna är arkitektritade och väl anpassade till områdets topografi. Baggensudden karaktäriseras av ett starkt kuperat skärgårdslandskap med bergsbranter, slingrande och terränganpassade villagator och stort inslag av gamla tallar, ekar och andra värdefulla träd.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Figur 1. Preliminär plangräns.

En kulturmiljöutredning och byggnadsinventering är utförd och färdigställd 2025-12-01, där värdena i bebyggelsen finns beskriven, se bilaga till tjänsteskrivelsen.

I bebyggelseinventeringen gjordes en genomgång av fastigheterna inom planområdet. Av dessa bedöms 35 fastigheter vara särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:13 och 26 fastigheter bedöms som värdefulla enligt plan- och bygglagen 8:17.

Sammantaget bedöms utredningen vara till stöd i prövning av bygglov då de bottnar i lagstiftning kring kulturmiljö: plan- och bygglagens hänsynskrav, varsamhetskrav vid ändring, förvanskningförbud och krav på underhåll. Miljöbalken innehåller bestämmelser till för skydd av värdefull natur. Särskilt värdefulla träd kan omfattas av biotopskydd och eventuellt artskydd.

Problembild

En omodern plan är en plan som har mist sin aktualitet. Om en omodern plan innehåller planstridigheter kunde det innan ändringarna i PBL innebära hinder vid till exempel ombyggnad. Omoderna planer kan sakna skydd av värdefull kulturmiljö eller värdefull natur vilket innebär att områdets karaktär väsentligt kan förändras.

Inom planarbetet för Baggensudden har fokus främst legat på att korrigera planstridigheter men även på att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och vegetation på tomter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Utgångspunkten för planarbetet har varit att bekräfta befintlig bebyggelse utan ytterligare förtätning och avstyckningar än vad gällande planer medger. Planarbetet har inte heller innehållit några förslag på åtgärder inom allmän plats, det vill säga inom kommunala gator och naturmark. Att bestämma plangräns har varit en utmaning eftersom gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark utgörs av osäkra gränser, och detaljplanen inte ska reglera mer än vad som är nödvändigt.

Ändrade förutsättningar

I december 2025 trädde ändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) i kraft. Med dessa ändringar försvann till stor del frågan om planstridigt utgångsläge och det är därför inte nödvändigt med en ny detaljplan för att befintlig byggrätt ska kunna nyttjas.

Ändringen innebär att bygglov ska ges för en åtgärd om den fastighet och det bygnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan. (9 kap. 56 § PBL). Åtgärden man söker bygglov för behöver fortfarande vara planenlig men det så kallade planstridiga utgångsläget utgör inte längre ett hinder för bygglov.

Planenhetens bedömning är att nyttan av att ta fram en ny detaljplan för att införa skyddsbestämmelser inte uppväger den kostnad ett planarbete innebär. Bygglov kommer i de flesta fall kunna ges om det finns återstående byggrätt i gällande planer med tidigare planstridigt utgångsläge. Genomförandetiden för de äldre planerna i Baggensudden har gått ut för över 15 år sedan.

Med anledning av detta och med hänvisning till att ändringarna i PBL till stor del tillgodoser huvudsyftet med planerna det vill säga att åtgärda planstridigheter, föreslås planarbetet avbrytas i Baggensudden.

Konsekvenser för fastighetsägare

Frågor eller förväntningar från fastighetsägare som inte kommer att infrias vid avbrytande av planarbetet:

- Omoderna planer innebär ingen förändring av byggrätt men det kan i vissa fall finnas förväntan om utökad byggrätt. Denna förväntan kommer inte att bemötas.
- Planstridigheter finns kvar, men utgör normalt inte hinder för bygglov om det finns byggrätt kvar och åtgärden är förenlig med planen.
- En planstridig byggnad kan inte återuppföras vid brand vid totalförstörelses oavsett om det finns beviljat bygglov för planstridighet. Risk för totalförstörelse finns, men den bedöms som låg.
- I vissa planer finns det risk för oönskad förtätning då begräsningar av möjligt antal lägenheter inom villafastigheter saknas.
- Kulturmiljöer och värdefull vegetation på tomter får inte skydd i plankartan i form av planbestämmelser.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

- Rättelse av felaktigheter i plankarta såsom till exempel felaktig markanvändning kommer inte att åtgärdas.
- Grundkartan som utgör underlag till plankartan har inte alltid genomgått juridisk prövning/fastighetsbestämning vilket innebär att fastighetsgränser i plankartan kan innehålla avvikelser. Avsöndrade fastigheter kan ha stora osäkerheter i gränserna. Av ekonomiska skäl har inte alltid juridisk prövning eller fastighetsbestämning genomförts.
- Plankartans gränser har inte alltid följts vid utbyggnad av gator och gränser mellan land och vatten som har påverkats av landhöjningen vilket gör att det även kan finnas oklara gränser mellan privat och allmän platsmark eller vattenområde.

Planarbetets bedrivande

Ett planuppdrag beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2022. Under åren 2023 och 2024 har det handlat om utredningsarbete för att ta fram ett samrådsförslag. Största arbetet har handlat om utredning, inventering och bedömning av befintlig bebyggelse på enskilda tomter och prövning av hur planområdet skulle avgränsas, dels mellan allmän plats och kvartersmark, dels mot allmän plats. Under 2025 har planarbetet minskats i takt med att ny lagstiftning var på gång. Något färdigt samrådsförslag har inte färdigställts, utan planarbetet föreslås avbrytas.

Information har gått ut till fastighetsägarna via brev och har funnits på kommunens hemsida när planarbetet startade. Nu inför avbrytandet har ett nytt brev gått ut till alla fastighetsägare, digitalt till dem som har möjlighet till detta och ett fysiskt brev till de övriga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Det finns inga konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv, eftersom varken planarbetet eller ett avbrytande av planarbetet innebär några förändringar för området.

Ekonomiska konsekvenser

Att ta fram en ny detaljplan innebär dels krav på en planprocess i flera steg enligt plan- och bygglagen, som tar lång tid. Dels finns krav på olika utredningar för att visa att nuvarande bostadsanvändning är lämpligt sett till nuvarande lagstiftning, även om planförslaget inte innehåller någon utökad bebyggelse. Det innebär utredning för att redovisa aspekter som att hälsa och säkerhet är uppfyllda avseende miljö, trafik, dagvatten, skyfall eller andra risker för att visa att detaljplanen är genomförbar.

På grund av det nya kravet på digitala detaljplaner så behöver även kartunderlaget vara korrekt. Med vetskap om att kartunderlaget inte uppdaterats i äldre planer förekommer osäkra fastighetsgränser och gamla avsöndringar som då behöver utredas för att kunna planläggas. Sammantaget innebär det en hög kostnad för planarbete, utredningar och kartunderlag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Upparbetade kostnader för skedet framtagande av samrådshandlingar är cirka 1 670 000 kronor av budgeterade kostnader om 1,5-2,0 miljon kronor från planuppdrag. I denna summa ingår inventering av kulturmiljö till en kostnad av 67 000 kronor och vissa fastighetsutredningar om 123 000 kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Planarbetet har finansierats genom medel för omoderna planer som har beviljats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Konsekvenser för barn

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändring för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Varken planarbetet eller ett avbrytande av detaljplanen innebär någon förändringar för befintliga förhållanden och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 april 2026

Bilaga 1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden protokoll, den 22 april 2026 § 89, Åtgärda omoderna planer 2026 – information om ändrade förutsättningar.

Bilaga 2. Kulturmiljöutredning med kulturhistorisk byggnadsinventering, 1 december 2025

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande