

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-08-29

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2019-00051

Standardförfarande

Detaljplan för fastigheten Neglinge I 3:5 m.fl., Sjötäppsvägen I i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att Villa Gadelius åter ska kunna användas som bostad samt att det befintliga seniorboendets användning ska bekräftas. Syftet är även att skydda befintliga natur- och kulturmiljövärden. Strandskyddet föreslås upphävas för seniorboendet och för Villa Gadelius i dess direkta närområde. Strandskyddet inträder för naturmarken nedanför (väster och norr om) Villa Gadelius, eftersom det utgör mark som består av höga naturvärden. Fastigheterna ligger vid Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 25 september till och med 2 november 2020. Under samrådstiden inkom 6 yttranden. Efter samrådsförslaget har en bullerutredning och ett antikvariskt utlåtande tagits fram. Bullerutredningen visar att planområdet uppfyller gällande riktvärden för väg- och industribuller utan åtgärder. Det antikvariska utlåtandet föreslog preciserande varsamhets- och skyddsbestämmelser, vilka har inarbetats i plankarta och planbeskrivning. Mot bakgrund av samrådsyttrande från Länsstyrelsen föreslås att strandskyddet inte upphävs för hela området, utan inträder för naturmarken nedanför (väster och norr om) Villa Gadelius.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att Villa Gadelius åter ska kunna användas som bostad samt att det befintliga seniorboendets användning ska bekräftas. Syftet är även att skydda befintliga natur- och kulturmiljövärden. Planområdet omfattas av fastigheterna Neglinge 13:5 (seniorboendet) och Neglinge 13:6 (Villa Gadelius) som ligger vid Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB. Fastigheterna har nyligen delats upp i två från att tidigare ha utgjorts av en fastighet. En förutsättning för en avstyckning var att tomtindelningsplanen för fastigheterna upphävdes i en separat planprocess, och att lantmäteriförrättning för att genomföra avstyckningen blev klar. Av den anledningen har det gått lång tid mellan samråd och granskning av denna detaljplan.

Hela området är en särskilt värdefull miljö enligt kommunens kulturmiljöprogram och Villa Gadelius är särskilt utpekad som kulturminne. Villan uppfördes ursprungligen för privat bostadsändamål och har en tidstypisk stil med en oregelbunden byggnadsvolym med inspiration från den engelsk-amerikanska arkitekturstilen Stick style eller den så kallade Schweizerstilen. Villan har sedan mitten av 1900-talet använts som förskola, ateljé, ungdomsgård och som boende för flyktingfamiljer. I dagsläget står byggnaden tom på grund av dess dåliga skick.

Planförslaget möjliggör för att Villa Gadelius åter ska kunna nyttjas som privatbostad samtidigt som den skyddas genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Ingen ny byggrätt blir möjlig inom Neglinge 13:6 (fastigheten för Villa Gadelius) med undantag för en något utökad byggrätt för komplementbyggnad.

Seniorcenter Sjötäppan är ett särskilt boende för äldre och invigdes 1955 och består av fem sammanlänkade huskroppar uppförda i tre etapper. Seniorcentret får bekräftad användning i detaljplanen för vårdändmål samt ges en möjlighet till utbyggnad motsvarande ytterligare cirka 15% av dagens byggnadsarea. De äldre delarna av seniorcentret förses även med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Ett flertal ädellövträd och tallar ges skyddsbestämmelser inom båda fastigheterna. Strandskyddet föreslås upphävas för Sjötäppan och för Villa Gadelius i dess närområde.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 25 september till och med 2 november 2020. Under samrådstiden inkom 6 yttranden. Yttrandena kom från remissinstanser och föreningar. Inga av synpunkterna kom in från boende eller fastighetsägare i området. Efter samrådet har revideringar främst gjorts gällande strandskydd, buller, kulturhistoriska värden och andra redaktionella ändringar i plankarta och planbeskrivning.

I samrådsförslaget föreslogs att strandskyddet skulle upphävas för hela området. Mot bakgrund av samrådsyttrande från Länsstyrelsen föreslås att strandskyddet inte upphävs för hela området, utan inträder för naturmarken nedanför (väster och norr om) Villa Gadelius.

Sedan samråd har även en bullerutredning och ett antikvariskt utlåtande tagits fram. Bullerutredningen visar att planområdet uppfyller gällande riktvärden för väg- och industribuller utan åtgärder. Det antikvariska utlåtande föreslog preciserande varsamhets- och skyddsbestämmelser, vilka har inarbetats i plankarta och planbeskrivning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär en liten förändring jämfört med dagens situation, då en byggnad som uppfördes som bostad återgår till att kunna användas som bostad. Planförslaget medger även en utbyggnadsmöjlighet för seniorcenter Sjötäppan, även den bedöms utgöra en liten förändring.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget 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 eller 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 har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 20 november 2019, §246. Ett förslag till detaljplan har varit på samråd mellan den 25 september och den 2 november 2020. Planförslaget har justerats efter samrådet och är nu färdigt för granskning.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

I dagsläget står villan tom på grund av sitt dåliga skick, och kan uppfattas som en något otrygg miljö. Ett genomförande av planförslaget skulle innebära att villan kan återgå till bostad och öka upplevelsen av trygghet.

Tidplan

Granskning	oktober 2023
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	januari 2024
Laga kraft tidigast*	februari 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren genom planavtal och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planförslaget medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

Konsekvenser för barn

Villa Gadelius har tidigare använts som bland annat förskola och ungdomsgård. Möjligheterna att åter bedriva liknande verksamheter i framtiden kommer inte vara möjlig enligt föreslagen detaljplan, vilket utgör en indirekt negativ konsekvens för barn.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 29 augusti 2023
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Neglinge 13:5, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2019-11-20	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2019-11-26	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-09-09	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-09-24	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	

