

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2023-08-29

MSN 2019-00051

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för fastigheterna Neglinge 13:5 m.fl., Sjötäppsvägen 1 i Saltsjöbaden, Nacka kommun**

#### **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.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 25 september 2020 och 2 november 2020, sammanlagt 5 veckor. Planförslaget fanns tillgängligt på Nacka kommuns hemsida och i kommunens utställningshall i stadshuset.

Under samrådet inkom 6 yttranden. Av dessa hade fyra remissinstanser synpunkter som ledde till att en bullerutredning och ett antikvariskt utlåtande togs fram samt att ändringar gjordes i plankarta och planbeskrivning. Revideringarna gäller främst buller, kulturmiljön, strandskyddet och redaktionella ändringar. Inga synpunkter kom in från boende eller fastighetsägare i området.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

#### **Planförslagets syfte och innehåll**

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 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. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 24 september 2020. Samrådstiden varade mellan den 25 september 2020 och 2 november 2020, sammanlagt 5 veckor. Planförslaget fanns tillgängligt på Nacka kommuns hemsida och i kommunens utställningshall i stadshuset.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Natur- och trafiknämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Kulturnämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen
- Saltsjöbadens Hembygdsförening
- Trafikförvaltningen Region Stockholm

Inga synpunkter inkom från boenden eller fastighetsägare i området.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

### 1. Länsstyrelsen

#### Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att det finns risk för att planens genomförande kan medföra påtagligt försvårande av nyttjande av riksintresse för järnväg. Kommunen behöver visa att riktvärden för buller från anläggningen kan klaras i planen och att bullerdämpande åtgärder kan genomföras. Föreslagen utformning av planen riskerar vidare att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB) upphävs i strid med gällande bestämmelser avseende naturvärden på platsen samt utifrån den ändrade användningen från allmänt till privat ändamål. Det finns också en risk för att planförslaget blir olämpligt med hänsyn till geoteknik, eftersom de geotekniska förutsättningarna inte redovisas eller bedöms i planhandlingarna.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i detta skede följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna syftar till att ge

kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

#### *Riksintresse för kommunikationer, Saltsjöbanan*

Saltsjöbanan passerar norr om planområdet och utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Idag trafikeras banan med 15–20-minuterstrafik, men trafikförvaltningen arbetar med åtgärder för att möjliggöra 12-minuterstrafik. När i tid som trafikökningen kommer genomföras finns det inget beslut på, utan trafikförvaltningen kommer beställa trafikökningar när det är lämpligt i förhållande till bland annat infrastrukturförutsättningar, resandebelastningar och färdigställande av projekt som är avgörande för möjligheter att utöka trafikering.

Intill Neglinge station ligger Neglinge depån. För närvarande förbereder trafikförvaltningen för en utbyggnad av uppställningsspår i Neglinge för att kunna utöka trafiken. Detta beräknas ske under 2021 och kommer innebära fler växlingsrörelser och trafikökningar i anslutning till depån. Kommunen behöver därför i sitt planförslag beakta trafikökningar på spåren och eventuella bullerstörningar från depån. Kommunen måste också visa att de åtgärder som krävs inom planområdet för att uppnå riktvärdena är tekniskt möjliga att genomföra, bland annat med hänsyn till områdets kulturvärden och byggnadernas skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utifrån planhandlingarna går det inte att säkerställa att inga åtgärdskrav, såsom färre trafikrörelser, kommer att ställas i senare skede på verksamhetsutövaren för att uppnå riktvärdena för buller. Därmed är det inte heller möjligt att utesluta att planens genomförande kan medföra påtagligt försvarande av nyttjande av järnvägen. Till granskningskedet behöver planhandlingarna kompletteras med dessa uppgifter.

#### *Strandskydd*

Enligt 4 kap PBL 17 § får en kommun upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Av bestämmelsen framgår att de särskilda skäl som finns angivna i 7 kap. 18 c § miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Följande synpunkter rör den del av planområdet som föreslås för bostadsändamål.

#### *Upphävandeskäl 7 kap 18 § MB, bristande dokumentation/ beskrivning:*

Kommunen motiverar upphävandet utifrån att det inte upplevs som allemansrättsligt tillgängligt. En beskrivning finns kring motiveringen. Till stöd för denna finns ett foto på s.18 i planbeskrivningen från fastighetens norra gräns. Länsstyrelsen anser att fotot inte visar att marken är ianspråktagen. Till granskningen behöver planbeskrivningen kompletteras för att visa på vilket sätt och i vilken omfattning området är ianspråktaget, inte allemansrättsligt tillgängligt och inte behövs för att trygga goda livsvillkor för djur- och växtlivet, gärna med ytterligare fotografier som styrker detta.

*Upphävandeskäl 7 kap 18 § c MB, byte av ändamål från allmänt till privat:*

Bestämmelsen i 7 kap 18 § c punkt 1 MB syftar framförallt på mark som lagligen har tagits i anspråk för befintliga bostads- och fritidshus med tillhörande tomtmark. I gällande plan omfattas villa Gadelius av allmänt ändamål. Med allmänt ändamål avsågs vid aktuell tidsperiod att marken endast får användas för allmänna byggnader såsom till exempel brandstation, sjukhus eller skola. Villan har bland annat använts som förskola, ateljé, ungdomsgård och som boende för flyktingfamiljer. Med denna användning kan byggnaden inte anses ianspråkta mark på samma vis som om den varit privatbostad. En ändring av nyttjande från allmänt ändamål till privatbostad kan i större utsträckning uppfattas privatiserande, en åtgärd som i sig motverkar strandskyddets syften. Även detta behöver kommunen beakta i sin bedömning.

*Intresseavvägning, 4 kap 17 PBL:*

Kommunen anger att intresset för att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL). I planbeskrivningen anges att den bil-, gång- och cykelväg samt det grönstråk som finns mellan planområdet och strandlinjen vid Neglingeviden medför att passagen längs stranden inte påverkas av planförslaget. Enligt naturvärdesinventeringen (Pro Natura, april 2020) finns höga naturvärden i området. Att döma av fotot på s.18 i planbeskrivningen och de ortofoton som Länsstyrelsen studerat förefaller naturen relativt orörd. Höga naturvärden och vildvuxenhet snarare förstärker strandskyddsintresset i området än motiverar dess upphävande. Det bör göras ett förtydligande vad gäller intresseavvägning då det är otydligt hur kommunen beaktat ovanstående i sitt resonemang.

Ovanstående klagoranden krävs för att Länsstyrelsen ska kunna göra bedömningen att strandskyddet inte upphävs i strid med gällande bestämmelser i 7 kap. MB och 4 kap 17 § PBL.

*Hälsa och säkerhet*

**Geotekniska risker**

Planområdets geotekniska förutsättningar har inte redovisats i planhandlingarna. SGU har pekat ut "aktsamhetsområden för skred" samt "aktsamhetsområden för skred i strandnära områden" inom och i planområdets närhet. Kommunen behöver till granskningsskedet beskriva markens beskaffenhet och de geotekniska förutsättningarna inom planområdet samt redovisa om det finns risker för ras, skred eller erosion. De geotekniska förutsättningarna kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med ökad nederbörd och högre temperaturer, vilket också behöver beaktas. Vid behov ska nödvändiga åtgärder beskrivas och regleras i planen.

**Buller**

Kommunen behöver göra en bullerutredning med utgångspunkt i trafikökningen på Saltsjöbanan och vid Neglingedepån (se vidare under rubriken riksintresse för kommunikationer, Saltsjöbanan). Kommunen behöver säkerställa att eventuella åtgärder är möjliga att genomföra med hänsyn till områdets kulturvärden och byggnadernas skydds- och varsamhetsbestämmelser.

**Rådgivande synpunkter**

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripande-grunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna se över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

#### *Boendemiljö för äldre*

Äldre personer utgör en särskilt sårbar grupp och en god och tillgänglig utemiljö är extra viktig för dem. Många äldre har nedsatt hörsel, begränsad rörlighet och sämre hälsa. Det är därför bra att det finns krav på uteplats i området som klarar bullervärden. Det är även bra att vegetationen skyddas och bevaras, eftersom den kan bidra till att förebygga ohälsa och sjukdomar utifrån ett rekreativt perspektiv. Dessutom bidrar träd och vegetation till ett bättre lokalklimat och skugga varma sommardagar. Se vad Boverket skriver angående betydelsen av parker, stadsgrönka och landskap: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/arbetsatt/gronstruktur/>.

#### *Kulturmiljö, skydds- och varsamhetsbestämmelser*

Byggnaderna har skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Länsstyrelsen rekommenderar dock att skyddsbestämmelserna för Villa Gadelius preciseras för att säkerställa att den exteriöra karaktären kan bevaras. Länsstyrelsen rekommenderar också att begreppet ”listverk” i varsamhetsbestämmelserna för seniorcentret förtydligas. Vidare är det lämpligt att förslaget kompletteras med ett underlag kring byggnadernas kulturvärden som förs in i planbeskrivningen och regleras utifrån vad som är möjligt i plankartan. Detta för att underlätta framtida lovhantering.

Plan- och bygglagens förbud mot förvanskning och krav om varsamhet gäller både exteriört och interiört. Både Villa Gadelius och seniorcentret har fast interiör med höga kulturhistoriska värden. Kommunen bör därför överväga om inte delar av byggnadernas fasta interiör (utöver kakelugnar) är möjliga att inkludera i skydds- och varsamhetsbestämmelserna.

#### **Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet**

I naturvärdesinventeringen (Pro Natura, april 2020) är sex särskilt skyddsvärda träd identifierade. Separat samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kan krävas för åtgärder som kan skada de aktuella träden, till exempel beskärning, markkompaktering och schaktning samt avverkning, även om marklov har givits av kommunen.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### ***Planens kommentar.***

*Riksintresse för kommunikationer, Saltsjöbanan, Buller och Boende för äldre*

Trafikverket beslutade 2022-09-26 att Saltsjöbanan avklassificeras som riksintresse för kommunikation. En bullerutredning har genomförts för att beräkna bullernivåerna för planområdet. Utredningen har beräknats för ett framtidsscenario, år 2040. Utredning visar att planområdet uppnår värdena för trafik- och industribuller utan åtgärder och att planens genomförande inte försvårar nyttjande av järnvägen. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av buller utifrån framtagna utredning.

#### *Strandskydd*

Kommunen har beaktat de synpunkter som Länsstyrelsen framför avseende strandskydd och har reviderat området där strandskyddet föreslås upphävas. Strandskyddet föreslås inte längre att upphävas för grönområdet ut med Neglingevägen och Kaptensbacken, med anledning av dess höga naturvärdena. Planbeskrivningen har också kompletterats med avseende på detta.

#### *Geotekniska risker*

Planbeskrivningen har efter Länsstyrelsens yttrande kompletterats med en beskrivning av markens beskaffenhet och de geotekniska förutsättningarna inom planområdet samt redovisat risker för ras, skred och erosion. Planområdet bedöms inte vara utsatt för skred- eller rasrisk, varken nu eller till följd av framtida klimatförändringar.

#### *Boende för äldre (rådgivande)*

En bullerutredning har tagits fram som visar på att planområdet uppnår värdena för trafik- och industribuller utan åtgärder. Kravet på bullerskyddad uteplats uppfylls för äldrevärden. Kommunen delar uppfattningen att träd och vegetation för äldres utemiljö är viktigt för gott välmående. Plankartan har därför bestämmelser som begränsar byggnadsarea, andel markyta som får hårdgöras samt innehåller delar där trädfällning är förbjudet utom i undantagsfall där det gäller utökad lovplikt.

#### *Kulturmiljö, skydds- och varsambetsbestämmelser (rådgivande)*

Kommunen har efter samrådet tagit fram ett antikvariskt utlåtande som har analyserat de kulturhistoriska värdena och angett riktlinjer vid underhåll samt förslag på skyddsbestämmelser. Vidare har plankartan kompletterats med skydds- och varsambetsbestämmelser för Villa Gadelius och Seniorcenter Sjötäppan.

#### *Övriga synpunkter gällande de sex skyddsvärda träden*

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att separat samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kan krävas även om kommunen har givit marklov.

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## **2. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun**

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun påpekar att det finns kommunala vatten- och avloppsledningar inom ett område som enligt plankartan kommer att tillhöra fastigheten för äldreård. Om man avser att bilda ledningsrätt så bör plankartan uppdateras med ett u-område.

De framför även att det inte framgår av planbeskrivningen att fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning då detaljplanen får skyddsbestämmelser.

Vidare framför Lantmäterimyndigheten att de är tveksamma till att ny fastighetsgräns kan avvika från användningsgränsen mellan kvartersmark för bostadsändamål och äldrevård. Det skulle innebära att del av fastigheten för bostadsändamål tillförs mark planerad för vårdändamål. Det blir även oklart vilken byggrätt som gäller då området för vårdändamål omfattas av e<sub>1</sub>-bestämmelse. Del som är avsedd för äldreboende är också bebyggd, ny gräns kan inte placeras genom byggnad.

### ***Planenhetens kommentar.***

Ledningarna som avses är inte kommunala utan privata, och planenheten bedömer därför att det inte finns skäl för ett u-område.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning till följd av de skyddsbestämmelser som införs i planen.

Efter samrådskedet har fastigheten styckats av i två fastigheter och användningsgränsen har justerats efter den nya fastighetsgränsen.

## **3. Trafikförvaltningen Region Stockholm**

### **Övergripande**

Trafikförvaltningen anser att planen är förenlig med intentionerna i RUFS, och har goda förutsättningar för hållbart resande med både kollektivtrafik och cykel samt gång. Trafikförvaltningen önskar dock att kommunen kompletterar planbeskrivningen med vilken kollektivtrafik som finns i området samt de närliggande hållplatserna och dess turtäthet. Vidare anser Trafikförvaltningen att Saltsjöbanans utpekande som riksintresse för kommunikation bör beskrivas enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

### **Neglinge depå och Saltsjöbanans framtida trafikering**

Trafikförvaltningen informerar om att de förbereder en utbyggnad av uppställningsspår för att kunna utöka trafiken, vilket innebär att antalet växelrörelse och trafiken vid depån ökar. Något som Trafikförvaltningen anser att kommunen ska ta hänsyn till i det fortsatta planarbetet. Vidare framför förvaltningen att de, inom program Saltsjöbanan, arbetar med åtgärder för att möjliggöra 12-minuterstrafik på Saltsjöbanan. När i tid trafikökningen kommer genomföras finns inget beslut på.

### **Störningar och buller**

Trafikförvaltningen delar inte kommunens bedömning om att en trafikbullerutredning inte anses behövas. Trafikförvaltningen påpekar att de bullerkartor som redovisas i planbeskrivningen endast behandlar bullerutredning på mark, för en nutida bullersituation. Vidare påpekar förvaltningen att buller kan öka ju högre upp över mark en mottagare befinner sig på samt även påverkas i



framtiden vid en eventuell trafikökning. Trafikförvaltningen anser att en trafikbullerutredning ska genomföras.

Trafikförvaltningen framför att planområdet kan utsättas för buller från Neglingedepån, vilket klassas som industribuller, och behöver beaktas i kommande planarbete. Vidare anser förvaltningen att byggnader bör utformas så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekventbuller innehålls i sovrum.

För att säkerställa att trafikbullerutredningar i anslutning till SL:s spåranläggningar har rätt kvalité föreslår Trafikförvaltningen att ett antal krav ställs, vilka listas i det fullständiga yttrandet. Slutligen anser Trafikförvaltningen att planbeskrivningen ska kompletteras med en text om buller från spårunderhåll, vilket även den listas i det fullständiga yttrandet.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Kommunen har valt att inte ha med busshållplatserna med dess busslinjer och turtäthet då det för närvarande endast trafikeras av ersättningsbussar för Saltsjöbanan. Informationen kommer därför bli inaktuell och är ej av intresse för planen. Trafikverket beslutade 2022-09-26 att Saltsjöbanan avklassificeras som riksintresse för kommunikation.

En bullerutredning har tagits fram som visar på att planområdet uppnår värdena för trafik- och industribuller utan åtgärder. Utredningen har beräknats för ett framtidsscenario, år 2040, med hänsyn tagen till utökad verksamhet på Neglingedepån. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av buller utifrån framtagna utredning.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

#### **4. Saltsjöbadens Hembygdsförening**

Saltsjöbadens Hembygdsförening framför att det är glädjande att en avstyckning av Villa Gadelius ska ske och ser fram mot att kommunen skyddar den värdefulla naturmiljön inom fastigheten och återställer Villa Gadelius till bostadshus. Föreningens förhoppning är att Villa Gadelius ska återställas till det skick som huset hade på 1950-talet, före anpassning till ungdomsgård och förskola. Vidare anser föreningen att husets utvändiga utformning är unik och bör bevaras som kulturminne.

***Planenhetens kommentar:*** Synpunkterna noteras.

### **Synpunkter inkomna efter samråd tidens utgång**

#### **5. Kulturnämnden**

Kulturnämnden ser positivt på möjliggörande av avstyckning av Villa Gadelius från fastigheten Neglinge 13:5 för att villan åter ska kunna användas som bostad samt att Villa Gadelius och Seniorcenter Sjötäppan förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kulturnämnden betonar vikten av att en antikvarisk förundersökning behöver göras inom ramen för detaljplanarbetet för att klarlägga hur skyddsbestämmelserna för



Villa Gadelius ska kunna utformas på bästa möjliga sätt. Samma bedömning gjorde Planenheten i begäran om planbesked för Villa Gadelius 2014 (MSN 2014/ 41-214). En förundersökning förordas av följande skäl: 1) oklarheter beträffande vad som finns kvar av ursprunglig inredning och vad som är bevarandevärt; 2) behovet av en specificering av vilka detaljer i exteriörens material och dimensioner som är avgörande för upplevelsen av byggnaden som autentisk tidsspegel. För att säkerställa att byggnadens typiska karaktär exteriört bibehålls bör även förbud mot andra typer av byggnadsverk såsom externt tillagda altaner och trädäck i anslutning till villan infogas i detaljplaneförslaget reglering av prickmark. I formuleringen av bestämmelser för byggrätten "e<sub>2</sub>" i detaljplaneförslaget bör, utöver vilken typ av byggnad som får placeras på kryssmark, ingå specificerade anvisningar om bland annat materialval, takfall och färgval.

### *Planenhetens kommentar:*

Kommunen har efter samrådet tagit fram ett antikvariskt utlåtande som har analyserat de kulturhistoriska värdena och angett riktlinjer vid underhåll samt förslag på skyddsbestämmelser. Vidare har plankartan kompletterats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för Villa Gadelius och Sjötäppan.

## **Ändringar efter samråd**

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Planförslaget har kompletterats med bullerutredning
- Planförslaget har kompletterats med ett antikvariskt utlåtande
- Område inom strandskyddsområde har utökats
- Plankartan har kompletterats med skydd- och varsamhetsbestämmelser
- Fastighetsbildning har skett genom avstyckning av kvartersmarken till två fastigheter, och användningsgränsen har justerats efter nya fastighetsgränser
- Planområdet har utökats något och inkluderar nu allmän plats gata i syfte att släcka ut idag gällande stadsplan 180

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef

Simon Sundell  
Planarkitekt