

Kommunstyrelsen

## Rivning av villa på Järneksvägen 1, Nacka

*Fastigheten Sicklaön 134:5*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att verkställa rivning av enbostadshus/villa inom fastigheten Sicklaön 134:5 med adress Järneksvägen 1 i Nacka.

### Sammanfattning

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 134:5, Järneksvägen 1 i Nacka. Inom fastigheten ligger en mindre egnahemvilla med en byggnadsyta på ca. 75 kvm. Villan uppfördes troligtvis någon gång i mitten på 1920-talet.

Fastigheten ligger inom DP 152, detaljplan för Sicklaön 134:5 med flera norr om Järneksvägen. Fastigheten är planlagd som kvartersmark, B, vilket innebär bostäder. Fastigheten har beteckningen q, vilket betyder *'Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart'*.

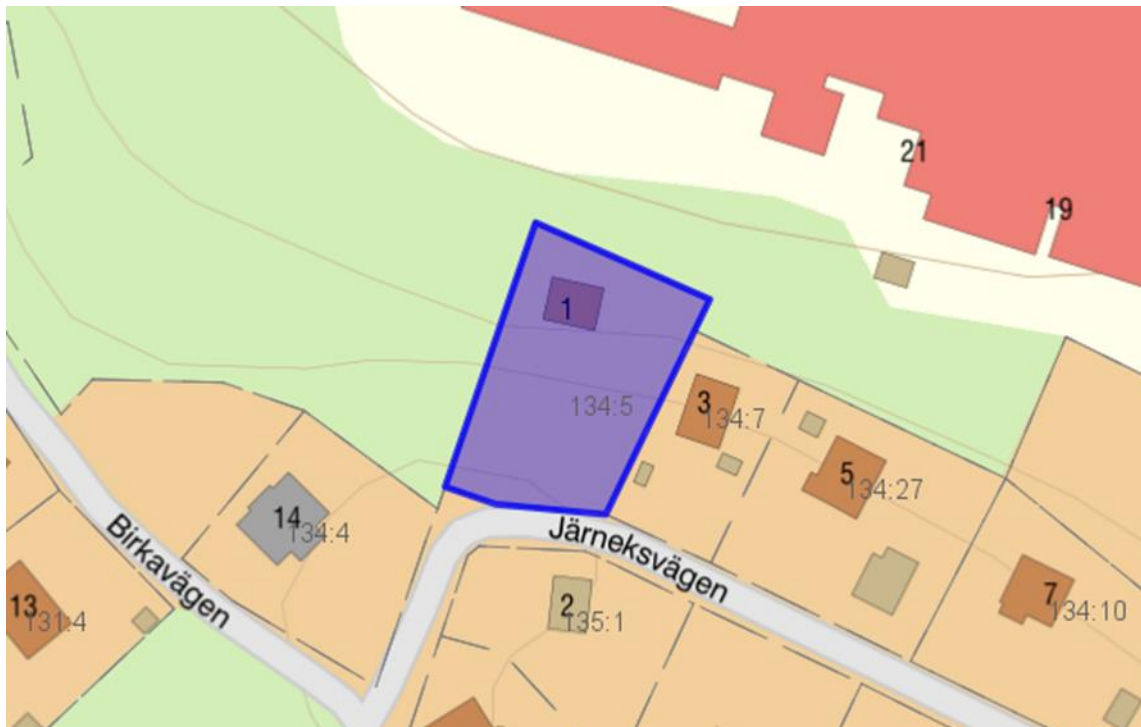
Villan på fastigheten är i ett mycket dåligt skick såväl interiört som exteriört. Åtgärderna för att uppnå en någorlunda godtagbar boendestandard har i en 20-årig underhållsplan från 2022 bedömts uppgå till 1 347 000 kr.

Villan är inte lämpad att nyttjas som genomgångsbostad för socialnämndens eller arbets- och företagsnämndens behov. Stadsutvecklingsprojekt för området har initierats.

Med hänsyn till möjligheterna för annan användning av fastigheten, villans skick, ingen hyresintäkt samt kostnader för andra framtida investeringar är bedömningen att det inte är

ekonomiskt försvarbart att låta villan stå kvar. Sammantagen bedömning av fastighetsenheten är således att villan bör rivas samt att marken återställs. Rivningslov beslutade i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2023-04-27.

## Ärendet



## Bakgrund

Järla-Birka är ett villaområde mellan Gamla Värmdövägen och Värmdöleden samt Nacka kyrka och Nacka gymnasium med totalt ett 50-tal fastigheter. Landskapet är mycket kuperat med stora nivåskillnader, upp till 23 m.

Detaljplanen medger en byggrätt på 100 kvm för en friliggande huvudbyggnad i en våning och 40 kvm, komplementbyggnad. Tomterna får inte delas.

På fastigheten Sicklaön 134:5, Järneksvägen 1, i Nacka finns en villa, troligtvis plankstomme på en gjutet källarbjälklag, byggt någon gång i mitten på 1920-talet. Nacka kommun är lagfaren ägare till Sicklaön 134:5.

Delar av Birkaområdet omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan eller har pekats ut i kulturmiljöprogrammet. Fastigheten Sicklaön 134:5 ligger inom detaljplan 152 som antogs 1996 och omfattar villafastigheterna norr om Järneksvägen. Planen anger

skyddsbestämmelse q, ”värdefull miljö” för villan på Järneksvägen 1. Enligt skyddsbestämmelse får åtgärder som kan förvanska miljön inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Kommunen har tidigare haft villan uthyrd till en och samma familj sedan 90 talet. Sedan juni 2023 står villan tom utan något gällande uthyrningsavtal. Hyresgästens kontrakt innefattades av så kallad besittningsskydd varför Nacka kommun har ordnat ett nytt boende åt tidigare hyresgäst.

Villan har genom åren varit mycket eftersatt när det gäller inre och yttre fastighetsskötsel. Detta delvis beroende på att tidigare hyresavtal var utformat på det sättet att hyresgäst och hyresvärd skulle dela på fastighetsskötseln.

På grund av husets och trädgårdens standard, i samråd med Miljöenheten, beslutade fastighetsenheten att nuvarande hyresgäster skulle erbjudas annat boende och en ordentlig inventering skulle genomföras av hela fastigheten. Se bifogade bilagor för utförlig beskrivning av fastighetens status.

Vidare bedöms villan inte vara lämpad som genomgångsbostad för socialnämndens eller nämnden för arbete och försörjnings behov.

### **Framtida utveckling av området**

Fastigheten är belägen inom ett påbörjat men nu pausat stadsutvecklingsprojekt, reviderat start-PM för Birkaområdet antogs i kommunstyrelsen 2019-10-28. Utveckling av området kan prövas inom ramen för vad som anges i start-PM i en framtida planprocess när fastighetsägare/exploatör träffat avtal med kommunen. Aktuell tidplan för projektet kommer tas fram vid projektstart.

### **Beslut om rivning**

Sammantaget bedömer fastighetsenheten att villan bör rivas. Fastigheten förblir obebyggd fram till dess att en ny detaljplan vinner laga kraft för området. Möjligheten att behålla eller renovera villan och dess omgivning i nuvarande skick, för ett användande fram till dess att en ny detaljplan vunnit laga kraft är inte att rekommendera, då kostnaderna för ett återställande inte är försvarbara i relation till en eventuell uthyrning. Fastighetsenheten har ansökt om rivningslov och utfärdades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2023-04-27.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Restvärdet på fastigheten uppgår till 187 625 kr per 2023-08-31. Föreslagen rivning uppskattas kosta kommunen cirka 150 000 kr. Restvärde och rivningskostnader kommer att regleras av kommunens övergripande finans.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.



## Bilagor

- Bilaga 1 Underhållsplan, rapport, Järneksvägen 1
- Bilaga 2 Underhållsplan, kalkyl, Järneksvägen 1
- Bilaga 3 Utlåtande, Järneksvägen 1
- Bilaga 4 Godkänt rivningslov, Järneksvägen 1
- Bilaga 5 Miljöinventering, Järneksvägen 1
- Bilaga 6 Startpromemoria, Birkaområdet
- Bilaga 7 Rev. Kontrollplan för rivning av Järneksvägen 1
- Bilaga 8 Trädinventering, Järneksvägen 1

Emelie Bjurå  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Josefin Briland  
Gruppchef  
Enheten för fastighetsförvaltning