

2020-09-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2019/51  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information inför samråd

# Detaljplan för fastigheten Neglinge 13:5, Sjötäppsvägen 1 i Saltsjöbaden

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra en avstyckning av Villa Gadelius från fastigheten Neglinge 13:5 för att villan åter ska kunna användas som bostad. Syftet är även att bekräfta befintliga seniorcenter Sjötäppans användning i detaljplan samt att skydda befintliga kulturmiljövärden och värdefull naturmiljö. Fastigheten ligger på Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB.

Förslaget skyddar Villa Gadelius genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Ingen ny byggrätt blir möjlig runt villan förutom en något utökad byggrätt för komplementbyggnad. Seniorcenter Sjötäppan 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. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.

## Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra en avstyckning av Villa Gadelius från fastigheten Neglinge 13:5 för att villan åter ska kunna användas som bostad. Syftet är även att bekräfta befintliga seniorcenter Sjötäppans användning i detaljplan samt att skydda befintliga kulturmiljövärden och värdefull naturmiljö. Fastigheten ligger på Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB.

Villa Gadelius uppfördes ursprungligen för privat bostadsändamål, men 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. Seniorcenter Sjöträppen invigdes 1955 och består av fem sammanlänkade huskroppar uppförda i tre etapper, varav den äldsta föreslås ges varsamhetsbestämmelser.

Dåvarande mark- och exploateringsenheten på Nacka kommun ansökte 2014 om planbesked för avstyckning av fastigheten för bostadsändamål. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 12 november 2014 § 291. Fastigheten har därefter förvärvats av Rikshem Skolfastigheter AB.

Förslaget skyddar Villa Gadelius med rivningsförbud och en skyddsbestämmelse vilken anger; *Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Karaktärsskapande delar ska bevaras:*

- *Byggnadens volym och takutformning*
- *Befintliga fönster samt fönsterutformning*
- *Fasader i brunt trä samt fasaddetaljer såsom fönsteromfattningar*
- *Byggnadens entréer*
- *Byggnadens torn och övriga takdetaljer såsom takkupor*
- *Kakelugnar*

Ingen ny byggrätt blir möjlig runt villan med undantag för en något större byggrätt för komplementbyggnad.

Seniorcenter Sjöträppen får bekräftad användning i detaljplanen genom markanvändningen vård, samt ges en möjlighet till en utbyggnad motsvarande ytterligare cirka 15 % av dagens byggnadsarea. De äldre delarna av seniorcentret förses även med rivningsförbud och en varsamhetsbestämmelse vilken anger; *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller takutformning, fönstersättning, listverk och balkongernas utformning ska bibehållas.*

En naturvärdesinventering är utförd, vilken identifierade ett flertal naturvärdesträd som får skyddsbestämmelser i plankartan. Planförslaget innebär vidare att andelen hårdgjord yta inom planområdet kan öka. Med hårdgjord yta avses byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. I planbestämmelserna regleras därför andelen av marken som får hårdgöras samt tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning, i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten kan följas. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande och planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under september till november 2020.

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



### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Villa Gadelius står i dagsläget tom, varpå en ändrad användning till bostäder skulle göra att platsen blev bebodd, något som skulle kunna ge positiva konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv.

### **Tidplan**

|            |                |
|------------|----------------|
| Samråd     | september 2020 |
| Granskning | januari 2021   |
| Antagande  | april 2021     |

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande.

### **Konsekvenser för barn**

Villa Gadelius har tidigare använts som bland annat förskola och ungdomsgård. Möjligheterna att åter bedriva liknande verksamheter i framtiden försvåras i och med ny detaljplan, vilket utgör en konsekvens för barn.

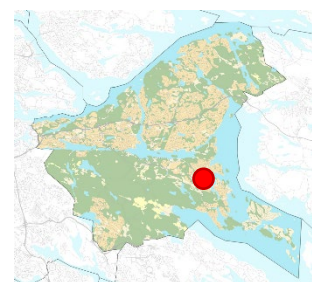
Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Viktor Wallström  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Detaljplan för fastigheten Neglinge 13:5, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

|   | Beslut                       | Datum      | Styrelse/<br>nämnd | Kommentar             |
|---|------------------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| ✓ | Planuppdrag                  | 2019-11-20 | MSN                | 2019-11-20 § 246      |
| ✓ | Detaljplaneavtal             | 2020-02-18 | Planchef           | Delegationsbeslut     |
| ✓ | Detaljplan, samråd           | 2020-09-23 | MSN                | Information om samråd |
| ✓ | Detaljplan, samråd           |            | Planchef           | Delegationsbeslut     |
| ✓ | Detaljplan, yttrande, samråd |            | KSSU               |                       |
| ✓ | Detaljplan, granskning       |            | MSN                |                       |
| ✓ | Detaljplan, antagande        |            | MSN                |                       |



*Villa Gadelius norra fasad*