

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-04-29

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/163

Förenklat förfarande

Ändring av del av stadsplan I 80, fastigheten Neglinge I 3:5, Sjötäppsvägen I i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att upphäva tomtindelingsplanen för kvarteret Näset för fastigheten Neglinge 13:5 och möjliggöra för en avstyckning av Villa Gadelius från seniorcenter Sjötäppan. Fastigheten ägs av Rikshem Skolfastigheter AB och inrymmer i dag Villa Gadelius och seniorcenter Sjötäppan.

Det finns i dagsläget en pågående detaljplaneprocess med ärendenummer MSN 2019/51 för fastigheten. När den detaljplanen påbörjades var syftet att stycka av befintliga Villa Gadelius från seniorcenter Sjötäppan och ändra användningen för villan från allmänt ändamål till bostäder. Under planprocessens gång framkom det att planen inte var genomförbar och att avstyckning av Villa Gadelius behöver ske innan planarbetet kan fortskrida. Den här planändringen syftar därför till att möjliggöra avstyckningen av villan genom att upphäva den tomtindelingsplan som omfattar fastigheten.

Arbetet med detaljplan för Villa Gadelius, Neglinge 13:5 (MSN 2019/51) har vilandeförklarats i väntan på att avstyckningen ska genomföras.

Under samrådet inkom tre yttranden, varav ingen hade någon erinran.

Ärendet

Syftet med planändringen är att upphäva tomtindelingsplanen för kvarteret Näset för fastigheten Neglinge 13:5 och möjliggöra för en avstyckning av Villa Gadelius från seniorcenter Sjötäppan. Fastigheten ägs av Rikshem Skolfastigheter AB och inrymmer i dag Villa Gadelius och seniorcenter Sjötäppan.

Fastigheten omfattas av en äldre tomtindelning som idag gäller som fastighetsindelingsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av villan. Syftet med detaljplanen är att upphäva denna tomtindelning.

Det finns i dagsläget en pågående detaljplaneprocess med ärendenummer MSN 2019/51 för fastigheten. När den detaljplanen påbörjades var syftet att stycka av befintliga Villa Gadelius från seniorcenter Sjötäppan och ändra användningen för villan från allmänt ändamål till bostäder. Under planprocessens gång framkom det att planen inte var genomförbar och att avstyckning av Villa Gadelius behöver ske innan planarbetet kan fortskrida. Den här planändringen syftar därför till att möjliggöra avstyckningen av villan genom att upphäva den tomtindelingsplan som omfattar fastigheten.

Arbetet med detaljplan för Villa Gadelius, Neglinge 13:5 (MSN 2019/51) har vilandeförklarats i väntan på att avstyckningen ska genomföras.

Under samrådet inkom tre yttranden, varav ingen hade någon erinran.

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 undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att upphävandet inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om efterföljande detaljplaneprocess för Neglinge 13:5 (MSN 2019/51) kan slutföras innebär det en positiv konsekvens, ur trygghets- och säkerhetsaspekt. 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.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 8 december 2022, §241.

Planförslaget har hanterats med förenklat förfarande. Förslaget var ute på samråd under tiden 10 februari 2022 till och med 16 mars 2022. Vid ett förenklat förfarande kan detaljplanen antas direkt efter samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 96 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte innebära konsekvenser för barn. Om efterföljande detaljplaneprocess för Neglinge 13:5 (MSN 2019/51) kan slutföras innebär det en positiv konsekvens, sett till att en bostad tillkommer. Villa Gadelius har tidigare använts som bland annat förskola och ungdomsgård. Möjligheterna att åter bedriva liknande verksamheter i framtiden försvåras i och med att villan möjliggörs avstyckas som bostad.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Emelie Greiff
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över detaljplanearbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	Ca 90 000 kr
Utredningar och underlag	-
Primärkarta	2000 kr
Fastighetsförteckning	4000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	Ca 96 000 kr