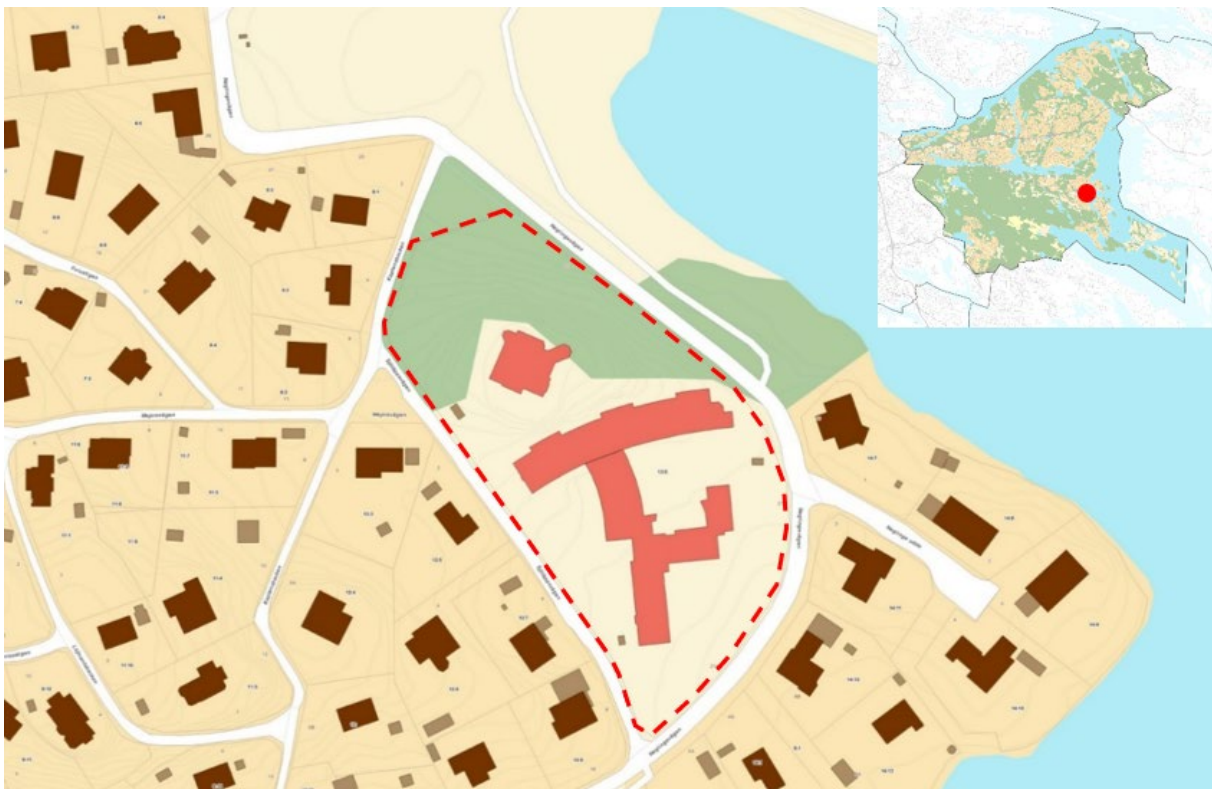


Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING  
Upprättad januari 2022  
Förenklat förfarande

Dnr: MSN 2021/163

## Ändring av del av stadsplan 180, fastigheten Neglinge 13:5, Sjötäppsvägen 1 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Sammanfattning

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

Fastigheten omfattas av en äldre tomtindelning som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. 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 Sjöträppan 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 tomtindelningsplan som omfattar fastigheten.

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

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	2
Planens syfte och bakgrund .....	3
Planhandlingar och underlag .....	3
Plandata och tidigare ställningstaganden .....	4
Förutsättningar och förslag till upphävande .....	7
Så genomförs upphävandet .....	8
Konsekvenser av upphävandet och dess genomförande .....	10

## Planens syfte och bakgrund

### Syfte

Planens syfte är att upphäva tomtindelningsplanen för Kv. Näset för fastigheten Neglinge 13:5 och möjliggöra för en avstyckning av Villa Gadelius från seniorcenter Sjötäppan.

### Pågående planarbete

Det finns i dagsläget en pågående detaljplaneprocess med ärendenummer MSN 2019/51 för fastigheten. Syftet med den detaljplanen är att ändra användning för Villa Gadelius och seniorcentret Sjötäppan från allmänt ändamål till bostad respektive boende för äldre.

Dävarande mark- och exploateringsenheten på Nacka kommun inkom den 25 mars 2014 med en begäran om planbesked för avstyckning av fastigheten för bostadsändamål. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 12 november 2014 § 291, diarienummer MSN 2014/41-214. Fastigheten har därefter förvärvats av Rikshem Skolfastigheter AB. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 20 november 2019 § 246 och biträdande planchef beslutade att skicka planförslaget för samråd den 24 september. Detaljplanen var ute på samråd mellan den 25 september och 2 november 2020.

Under planprocessens gång framkom det att planen inte var genomförbar i sin nuvarande utformning. Det bedöms sakna skäl för att upphäva det strandskydd som inträder inom området framför Villa Gadelius. Enligt fastighetsbildningslagen kan en ny bostadsfastighet inte bildas inom mark som omfattas av strandskydd och en avstyckning av fastigheten enligt nuvarande detaljplaneförslag (MSN 2019/51) är därmed inte möjlig. Avstyckningen behöver därför ske innan arbetet med detaljplanen kan fortskrida. Den här planändringen syftar till att möjliggöra avstyckningen av villan genom att upphäva den tomtindelning som omfattar fastigheten. Ett genomförande av båda detaljplanerna innebär att strandskydd inträder på marken framför Villa Gadelius, vilket jämfört med idag bedöms vara positivt ur miljöhänsyn.

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

### Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag för denna planändring den 8 december 2021. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Ett upphävande av tomtindelning innebär formellt sett att ta fram en detaljplan vars syfte är att upphäva ett område från att vara indelat i fastighetsindelningsbestämmelser.

Förslag om upphävande omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Förslag om upphävande grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse

## **Plandata och tidigare ställningstaganden**

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för upphävandet.

### **Läge, areal & markägförhållande**

Fastigheten ligger mellan Sjötäppsvägen, Neglingevägen och Kaptensbacken i Neglinge, Saltsjöbaden, inom cirka 300 meter från Neglinge station. Fastigheten ägs av Rikshem Skolfastigheter AB och inrymmer i dag Villa Gadelius och seniorcenter Sjötäppan. Fastigheten har en yta om totalt 13 280 kvadratmeter.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

### **Statliga intressen**

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft respektive vatten. I dagsläget överskrids inte nu gällande MKN för luft inom planområdet. Inte heller bedöms ett genomförande av den föreslagna detaljplanen påverka luften i en sådan utsträckning att MKN inte klaras.



### **Områdesskydd och förordnanden**

Riksantikvarieämbetet har listat en så kallad fornlämningsliknande lämning (L2016:7553) i planområdets nordöstra del. Det gäller en stensättningsliknande lämning, rund 5 meter i diameter och 0,2 meter hög. Lämningen är övertorvad med i ytan enstaka stenar. Bedömningen är att lämningen troligen är sentida men beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information uppges dock kunna saknas, vara felaktig eller inaktuell. Det är enligt kulturmiljölagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger inte idag inom strandskyddat område, men större delen av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen, vilket innebär att strandskyddet inträder vid upprättande av ny detaljplan. Då detta är en planändring inträder inte strandskyddet.

### **Kommunala**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

### **Översiktlig planering**

Nacka kommuns översiktsplan från 2018 pekar ut området för gles blandad bebyggelse. Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Denna karaktär bör i huvudsak bibehållas även om förtätning är möjlig på många håll. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

Detaljplaneområdet ingår i översiktsplanens delområde Bg17 Tattby. De områdesvisa riktlinjerna anger att området är av lokalt intresse för kulturmiljövården samt att områdets karaktär och skala bör behållas. Området är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Hela området är utpekad som en särskilt värdefull miljö enligt Kulturmiljöprogrammet. Enligt Kulturmiljöprogrammet är Villa Gadelius särskilt utpekad som kulturminne. Till det kulturhistoriska värdet hör även tomten med dess topografi och grönstruktur.

### **Gällande detaljplaner**

Fastigheten omfattas i dagsläget av Stadsplan 180 från 1963 vilken anger användningen Allmänt ändamål. Stadsplanen reglerar bebyggelsen till två våningar och högsta byggnadshöjd 8 meter. I

övrigt anges inga begränsningar utöver en 6 meter bred remsa med punktprickad mark runt fastigheten, som innebär att marken inom 6 meter från fastighetsgränsen inte får bebyggas.

Inom fastigheten Neglinge 13:5 gäller tomtindelning för Kv. Näset, akt 0182K-27/1963, som fastställdes 1963-07-23. Dessa gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning, varpå hela fastigheten måste detaljplaneläggas, och bestämmelserna upphävas, för att möjliggöra avstyckning.

Planändringen innebär att ovan beskrivna tomtindelning upphävs inom aktuellt område, men att övriga delar av stadsplan 180 fortsätter att gälla parallellt med denna ändring.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär en liten förändring jämfört med dagens situation, då syftet med planen är att upphäva tomtindelning.

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, 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 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.

### **Förutsättningar och förslag till upphävande**

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och upphävandeförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

#### **Tomtindelningsplan**

Inom fastigheten Neglinge 13:5 gäller tomtindelning för Kv. Näset, akt 0182K-27/1963, som fastställdes 1963-07-23. Dessa föreslås med planändringen att upphävas.

#### **Bebyggelse**

Inom fastighetens norra del står Villa Gadelius, som är ritad 1896 av Gustaf Wickman. Byggnaden står på en höjdrygg vid Neglingevikens norra strand, den så kallade Kaptensbacken. Villan 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.



Figur 3 & 4. Villa Gadelius norra fasad (t.v.) samt västra fasad (t.h). Foto: Viktor Wallström

På fastigheten Neglinge 13:5 ligger även seniorcentret Sjötäppan. Seniorcentret är ett särskilt boende för äldre och invigdes 1955. Det består av fem sammanlänkade huskroppar uppförda i tre etapper. De två första av dåvarande stadsarkitekt Evald Claeson, 1954 respektive 1963 och den senaste av arkitekt Bengt Sundell. Anläggningen bevarar kulturhistoriska värden tack vare sin tidstypiska arkitektur från 1900-talets mitt.

## Så genomförs upphävandet

I detta kapitel finns information om hur upphävandet är avsett att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att upphävandet ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

## Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för upphävandet och dess genomförande.

### Tidplan

Samråd

februari 2022

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

maj 2022

Laga kraft tidigast\*

juni 2022



*\*Under förutsättning att antagandet inte överklagas*

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att förslaget upphävande för tomtindelningen kan hanteras med förenklat förfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 38 § och 38 b § samt 38 c § då:

- det är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan
- detaljplanens genomförandetid har gått ut

Ett förenklat förfarande innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning utan detaljplan går direkt från samråd till antagande. Synpunkter kan därmed endast lämnas i samrådet.

### **Genomförande**

Ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder kan ske när upphävandet vunnit laga kraft.

### **Genomförandetid**

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om antagande, det vill säga beslut om upphävande, vinner laga kraft.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Taxor och avgifter**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter som kan tillkomma efter upphävandet.

#### **Förrättningskostnader**

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

#### **Planavgift**

Kostnaden för att ta fram upphävandet har reglerats i ett planavtal.

## Konsekvenser av upphävandet och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av upphävandet dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

## Konsekvenser för fastighetsrättsliga frågor och lovprövning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som upphävandet medför för fastighetsägare inom upphävandeområdet.

Planförslaget innebär att tomtindelingsplanen Kv. Näset upphävs för fastigheten Neglinge 13:5 och fastigheten kan delas i två. Genomförandet av upphävandet kan medföra ett behov av fastighetsbildningsåtgärder, vilka bekostas av fastighetsägaren.

## Sociala konsekvenser

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.

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

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Emelie Greiff  
Planarkitekt