

2024-01-11
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: MSN 2019-00051
Standardförfarande

Detaljplan för fastigheterna Neglinge 13:5 m.fl., Sjötäppsvägen I i Saltsjöbaden.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Planens syfte är att Villa Gadelius åter ska kunna användas som bostad och att bekräfta befintliga seniorboendets användning. Syftet är även att skydda befintliga natur- och kulturmiljövärden. Planen medför införandet av rivningsförbud och skyddsbestämmelse för Villa Gadelius och den äldre delen av seniorboendet. Planen medför även en viss utbyggnadsmöjlighet för seniorboendet. Strandskyddet upphävs för seniorboendet och Villa Gadelius med dess direkta närområde. Strandskyddet inträder för naturmarken nedanför (väster och norr om) Villa Gadelius som består av höga naturvärden. Fastigheterna ligger vid Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB.

Kommunen beslutade den 20 september 2023 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under granskningstiden inkom 5 yttranden. Av dessa hade ingen någon erinran. Inga justeringar av planförslaget har gjorts efter granskningen.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 705 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanen medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

Ärendet

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 omfattar fastigheterna Neglinge 13:5 (seniorboendet) och Neglinge 13:6 (Villa Gadelius) som ligger vid Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB.

Hela området är en särskilt värdefull miljö enligt kommunens kulturmiljöprogram och Villa Gadelius är särskilt utpekad som kulturminne. Villan uppfördes ursprungligen för privat bostadsändamål och har en tidstypisk stil med en oregelbunden byggnadsvolym med inspiration från den engelsk-amerikanska arkitekturstilen Stick style eller den så kallade Schweizerstilen. Villan 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.

Detaljplanen möjliggör för att Villa Gadelius åter ska kunna nyttjas som privatbostad samtidigt som den skyddas genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Ingen ny byggrätt blir möjlig inom Neglinge 13:6 (fastigheten för Villa Gadelius) med undantag för en något utökad byggrätt för komplementbyggnad.

Seniorcenter Sjötäppan är ett särskilt boende för äldre och invigdes 1955 och består av fem sammanlänkade huskroppar uppförda i tre etapper. Seniorcentret 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 inom båda fastigheterna. Strandskyddet upphävs för Sjötäppan och för Villa Gadelius med dess direkta närområde. Strandskyddet inträder för naturmarken nedanför (väster och norr om) Villa Gadelius.

Fastigheterna har nyligen delats upp i två från att tidigare ha utgjorts av en fastighet. En förutsättning för en avstyckning var att tomtindelingsplanen för fastigheterna upphävdes i en separat detaljplaneprocess, och att en lantmäteriförrättning genomfördes. Av den anledningen har det gått lång tid mellan samråd och granskning av denna detaljplan.

Granskningstiden varade mellan den 3 oktober 2023 och 31 oktober 2023, sammanlagt 4 veckor. Under granskningstiden inkom 5 yttranden. Av dessa hade ingen någon erinran. Inga justeringar av planförslaget har gjorts efter granskningen.

Samrådstiden varade mellan den 25 september och 2 november 2020. Under samrådstiden inkom 6 yttranden. Yttrandena kom från remissinstanser och föreningar rörande framför allt strandskydd och antikvariska bedömningar. Inga av synpunkterna kom in från boende eller fastighetsägare i området. Efter samrådet gjordes revideringar främst gällande strandskydd, buller och kulturhistoriska värden.

Kommunen beslutade den 20 september 2023 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

I dagsläget står villan tom på grund av sitt dåliga skick, och kan uppfattas som en något otrygg miljö. Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att villan kan återgå till bostad och öka upplevelsen av trygghet.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 20 november 2019, §246. Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under september-november 2020 och ställdes ut på granskning oktober 2023.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 705 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Detaljplanen medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

Konsekvenser för barn

Villa Gadelius har tidigare använts som bland annat förskola och ungdomsgård. Möjligheterna att åter bedriva liknande verksamheter i framtiden kommer inte vara möjlig enligt föreslagen detaljplan, vilket utgör en indirekt konsekvens för barn.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 11 januari 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

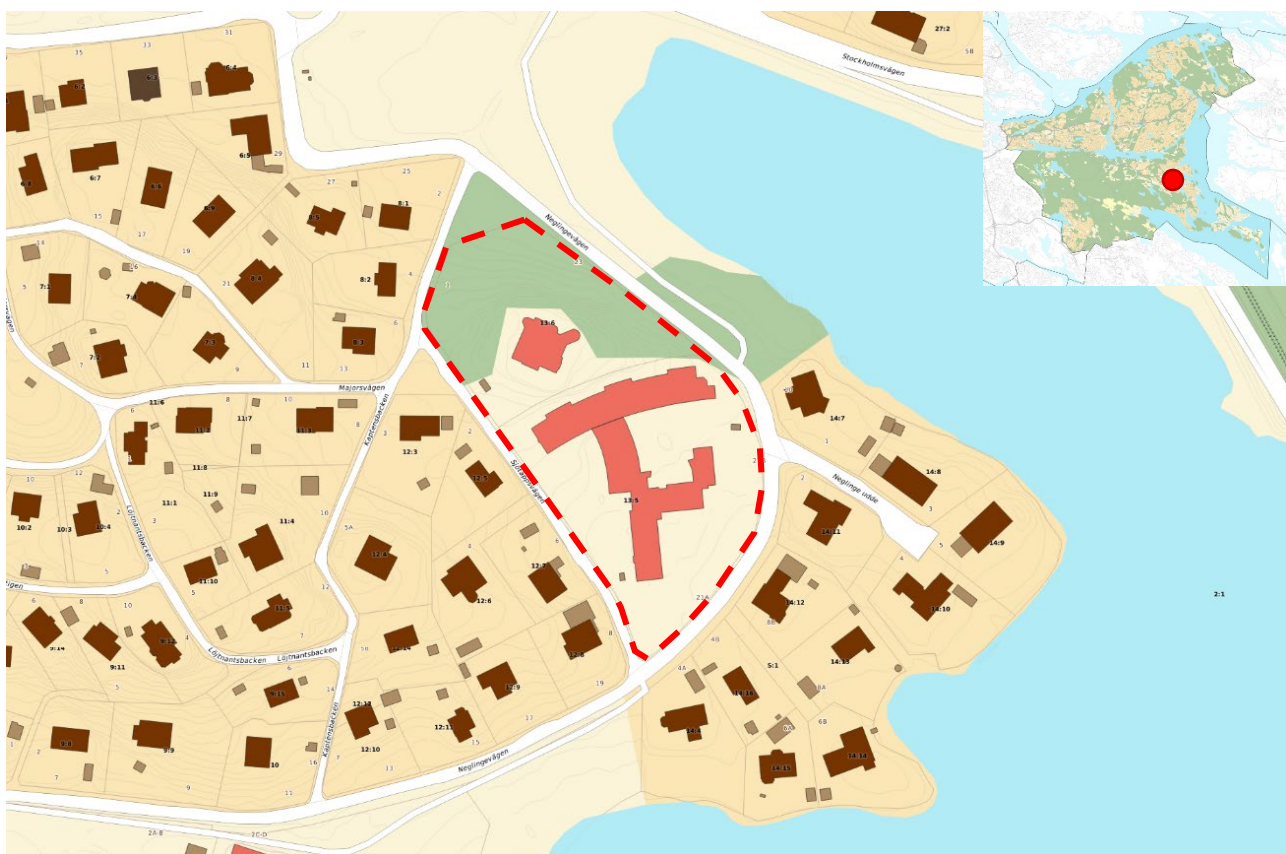
Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Neglinge 13:5, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2019-11-20	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2019-11-26	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-09-09	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-09-24	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2023-10-20	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande	2024-01-31	MSN	



Översikt över detaljplanearbetets kostnader

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

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	Handläggning, plan, miljö, bygglov: 579 000 Administration: 72 000
Utredningar och underlag	Naturvärdesinventering: 36 000
Grundkarta	7 000
Fastighetsförteckning	6 000
Preliminär plankostnad fram till antagande	700 000
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Mellan samråd och granskning har området, som tidigare utgjordes av en fastighet, delats upp i två fastigheter. En förutsättning för en avstyckning var att tomtindelningen för fastigheterna upphävdes i en separat planprocess, och att en lantmäteriförrättning genomfördes. Av den anledningen har det gått lång tid mellan samråd och granskning samt påverkat planens kostnader.