

2019-11-06

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2019/51
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra en avstyckning av Villa Gadelius från fastigheten Neglinge 13:5 samt möjliggöra att villan åter används som bostad. Syftet är även att bekräfta befintliga seniorcenter Sjötäppans användning i detaljplan.

Villa Gadelius är ritad 1896 av Gustaf Wickman och är utpekad som kulturminne i kommunens kulturmiljöprogram. I planarbetet bör skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för villan utredas. Det bör även utredas om det finns skyddsvärda träd eller annan bevarandevärd vegetation i anslutning till villan, som kan få skyddsbestämmelser i ny detaljplan. Målsättningen är att villan möjliggörs användas som en- eller tvåbostadshus.

Byggnaden som idag inrymmer seniorcentret sjötäppan uppfördes i tidstypisk arkitektur under 1900-talets mitt. Planarbetet skall utreda eventuella behov av skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara byggnadens arkitekturhistoria värden.

Fastigheten Neglinge 13:5 ligger inom 100 meter från vattnet vilket innebär att strandskyddet återinträder för större delen av fastigheten vid upprättande av ny detaljplan. Fastigheten omfattas av en äldre tomtindelingsplan som idag gäller som fastighetsindelingsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning, varpå hela fastigheten måste detaljplaneläggas, och bestämmelserna upphävas, för att möjliggöra avstyckning av villan.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra en avstyckning av Villa Gadelius från fastigheten Neglinge 13:5 samt möjliggöra att villan åter används som bostad. Syftet är även att bekräfta befintliga seniorcenter Sjötäppans användning i detaljplan.

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.

Fastigheten omfattas i dagsläget av Stadsplan 180 från 1963 vilken anger användningen Allmänt ändamål—en äldre planbestämmelse som inte längre används. Stadsplanen reglerar bebyggelsen till två våningar och högsta byggnadshöjd 8 meter. I övrigt anges inga begränsningar utöver än en 6 meter bred remsa med punktprickad mark runt fastigheten. Fastigheten omfattas av en äldre tomtindelingsplan som idag gäller som fastighetsindelingsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning, varpå hela fastigheten måste detaljplaneläggas, och bestämmelserna upphävas, för att möjliggöra avstyckning av villan.

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. Hela området är en särskilt värdefull miljö enligt Kulturmiljöprogrammet. Villa Gadelius är särskilt utpekad som kulturminne vilket innebär att den är särskilt värdefull enligt Plan- och bygglagen. Till det kulturhistoriska värdet hör även tomten med dess topografi och grönstruktur. 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.

I planarbetet skall byggnadens och tomtens kulturhistoriska värden utredas i syfte att skydda villan med tillhörande tomt, topografi och vegetation, såsom till exempel träd, för framtiden. Planarbetet skall därför utmynna i förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser samt eventuellt andra bestämmelser som kan vara lämpliga. Målsättningen är att villan möjliggörs användas som en- eller tvåbostadshus.

På fastigheten Neglinge 13:5 ligger även seniorcentret Sjötäppan. Seniorcentret, som då hette ålderdomshem, invigdes 1955 och 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. Planarbetet skall utreda behov av skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara byggnadens arkitekturhistoriska värden.



Inriktningen för planarbetet är att bekräfta seniorcentrets användning och utreda en lämplig byggrätt som tar höjd för framtida behov av utbyggnad.

Avståndet till vattnet är mindre än 100 meter, vilket innebär att strandskyddet återinträder för större delen av planområdet vid upprättande av ny detaljplan. Inom norra delen av området finns det risk att potentiellt höga naturvärden försvårar möjligheten att upphäva strandskyddet. I planarbetet ska det utredas vilka delar av planområdet som kan få strandskyddet upphävt.

Dåvarande 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.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Villa Gadelius står i dagsläget tom, varpå en ändrad användning till bostäder skulle möjliggöra ett befolkande av platsen och kunna ge positiva konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En preliminär bedömning för att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har utförts. Kommunens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	maj 2020
Granskning	augusti 2020
Antagande	november 2020

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planeavtal ska tecknas med fastighetsägaren.



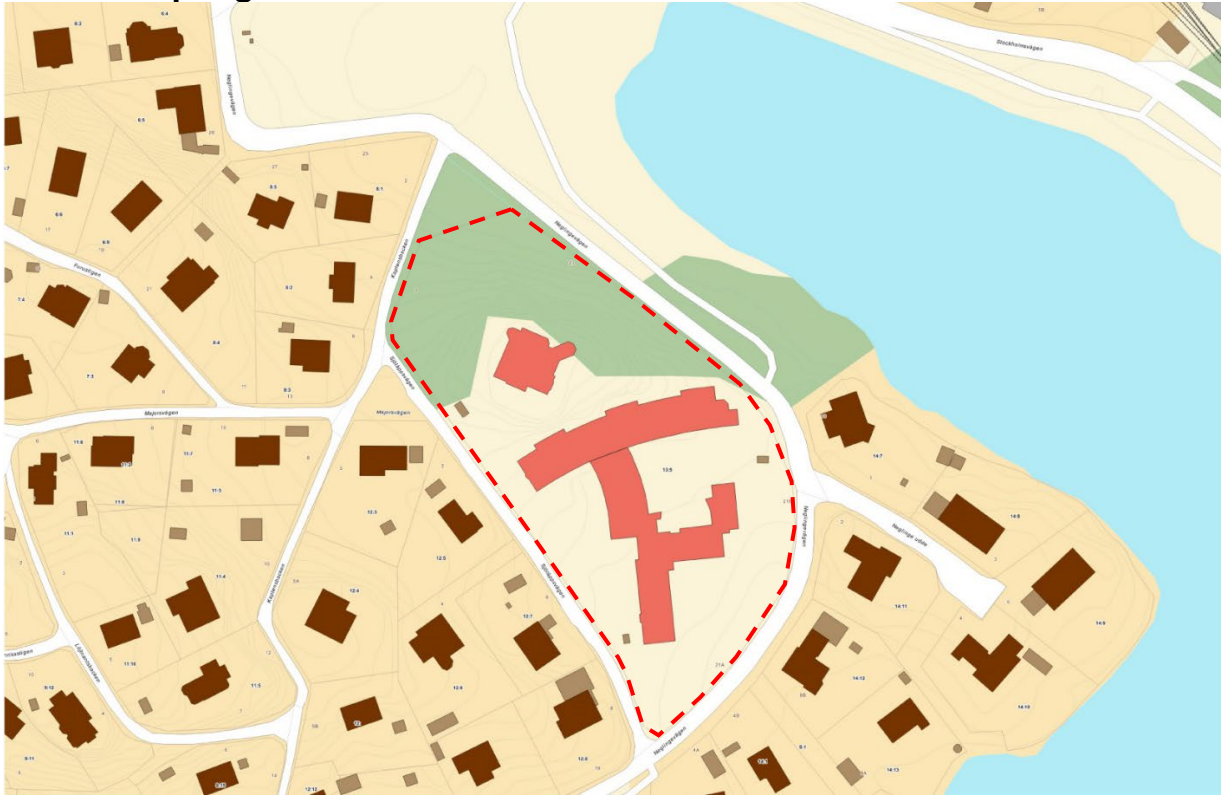
Konsekvenser för barn

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.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Preliminär plangräns



Villa Gadelius norra fasad (fotograferad 2019-09-30)