

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-11-22

## TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/163

Förenklat ändringsförfarande

# Upphävande av tomtindelning för fastigheten Neglinge 13:5, Sjötäppsvägen 1 i Saltsjöbaden

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till upphävande av tomtindelning.

## Sammanfattning

Planens syfte är att upphäva tomtindelningsplanen 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 tomtindelningsplan som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser medger inte avstyckning av villan. Syftet med detaljplanen är att upphäva denna tomtindelningsplan.

Det finns i dagsläget en pågående detaljplanprocess med ärendenummer MSN 2019/51 för fastigheten. Syftet med detaljplanen är att stycka av befintliga Villa Gadelius från seniorcenter Sjötäppan och ändra användningen för villan från allmänt ändamål till bostäder. Under planprocessens gång har det framkommit att planen inte är genomförbar i sin nuvarande utformning och att avstyckningen av Villa Gadelius behöver ske innan planarbetet kan fortskrida. Detta planuppdrag syftar därför till att möjliggöra avstyckningen av villan genom att upphäva den tomtindelningsplan som omfattar fastigheten.

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

## Ärendet

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

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

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

## Pågående planarbete

Det finns i dagsläget en pågående detaljplaneprocess med ärendenummer MSN 2019/51 för fastigheten. Syftet med detaljplanen är att stycka av befintliga Villa Gadelius från seniorcenter Sjötäppan och ändra användningen för villan från allmänt ändamål till bostäder.

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. 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 har det framkommit att planen inte är 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. Detta planuppdrag syftar till att möjliggöra avstyckningen av villan genom att upphäva den tomtindelingsplan 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.

### **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**

Planenhetens bedömning är att föreslaget upphävande för tomtindelningen kan hanteras med förenklat ändringsförfarande 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 standardförfarande 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.

### **Tidplan**

Samråd	februari 2022
Antagande	maj 2022

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tidigare tecknats med fastighetsägaren inom ramen för pågående detaljplanearbete.

### **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.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Viktor Wallström  
Planarkitekt  
Planenheten

Bilaga:

Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 november 2019 § 246, planuppdrag för Detaljplan för fastigheten Neglinge 13:5, Sjötäppsvägen 1 i Saltsjöbaden

## Preliminär plangräns

