

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudsaksskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA
- GATA
- B
- D

Bostäder
Äldrevärd

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens omfattning

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 2600 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största sammanlagda byggnadsarea för kompletterbyggnader är 40 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med kompletterbyggnad och andra anläggningar än byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Minsta takvinkel i grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 0,0
- 0,0
- 0,0

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 5000 m². 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Tillbyggnad eller ombyggnation skall utföras varsamt gentemot de värden och karaktärsdrag som 1950-talets byggnaden bevarar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Högst 10 % av markytan får hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Högst 60 % av markytan får hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Vid uppförande av ny bebyggelse ska dagvatten avledas till dagvattenfördrjängande anläggning inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1 m³ per 100 m² av fastighetens hårdgjorda yta. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Område med värdefulla träd. Ädelblvträd och tallar med en stamdiameter om 0,30 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädelblvträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsvjukdom få fällas. 4 kap. 10 §

Skydd av kulturvärden

q

- Särskilt värdefull byggnad som inte får förvarnaskas. Karaktärsskapande byggnadsdelar ska bevaras:
- Ursprunglig fasadutformning och byggnadsvolym med torn och takkupor.
 - Ursprunglig planlösning med rum ordnade runt den inre hallen.
 - Invändiga träsnickerier såsom dörr- och fönsterfoder, dörrblad, bröstningar och trapppräcke.
 - Befintliga kakelugnar. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rinningsfördub

r₁

Varsamhet

k₁

Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

- Särskilt värdefull byggnad med byggnadsdelar vars karaktär ska bevaras:
- Takutformning och takteckningsmaterial.
 - Putsadade fasader med släpputsade fältindelningar samt fönsterornfältinngar.
 - Fönstersättning, fönsterutformning och material.
 - Byggnadsdelar i form av burspråk, balkongträcken samt entrépartier i trä. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- Särskilt värdefull byggnad med byggnadsdelar vars karaktär ska bevaras:
- Fasader i trä med fältindelning, bestående av stående, liggande samt diagonalt lagd spontad panel och fjällpanel.
 - Färgsättning med fasader i brun kulör med röda detaljer, vita fönster samt bruna dörrar alternativt annan ursprunglig eller tidsypisk färgsättning.
 - Taktäckning med skiffer, respektive falsat plåtak i svart kulör, motsvarande det ursprungliga.
 - Ursprungliga fönster bevaras eller ersätts med träfönster som är kopior av de ursprungliga fönstren. Ubytta fönster bevaras till utformning och material eller ersätts med träfönster som utformas som kopior av de ursprungliga fönstren.
 - Fasadernas dekorativa trädetaljer i form av pelare, pilastar samt veranda- och balkongräcke bevaras, eller om detta inte är möjligt på grund av skador, ersätts med kopior av de ursprungliga detaljerna.
 - Byggnaden ska underhållas med traditionella material och metoder så att de karaktärskapande delarna bibehålls. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k₂

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeförd

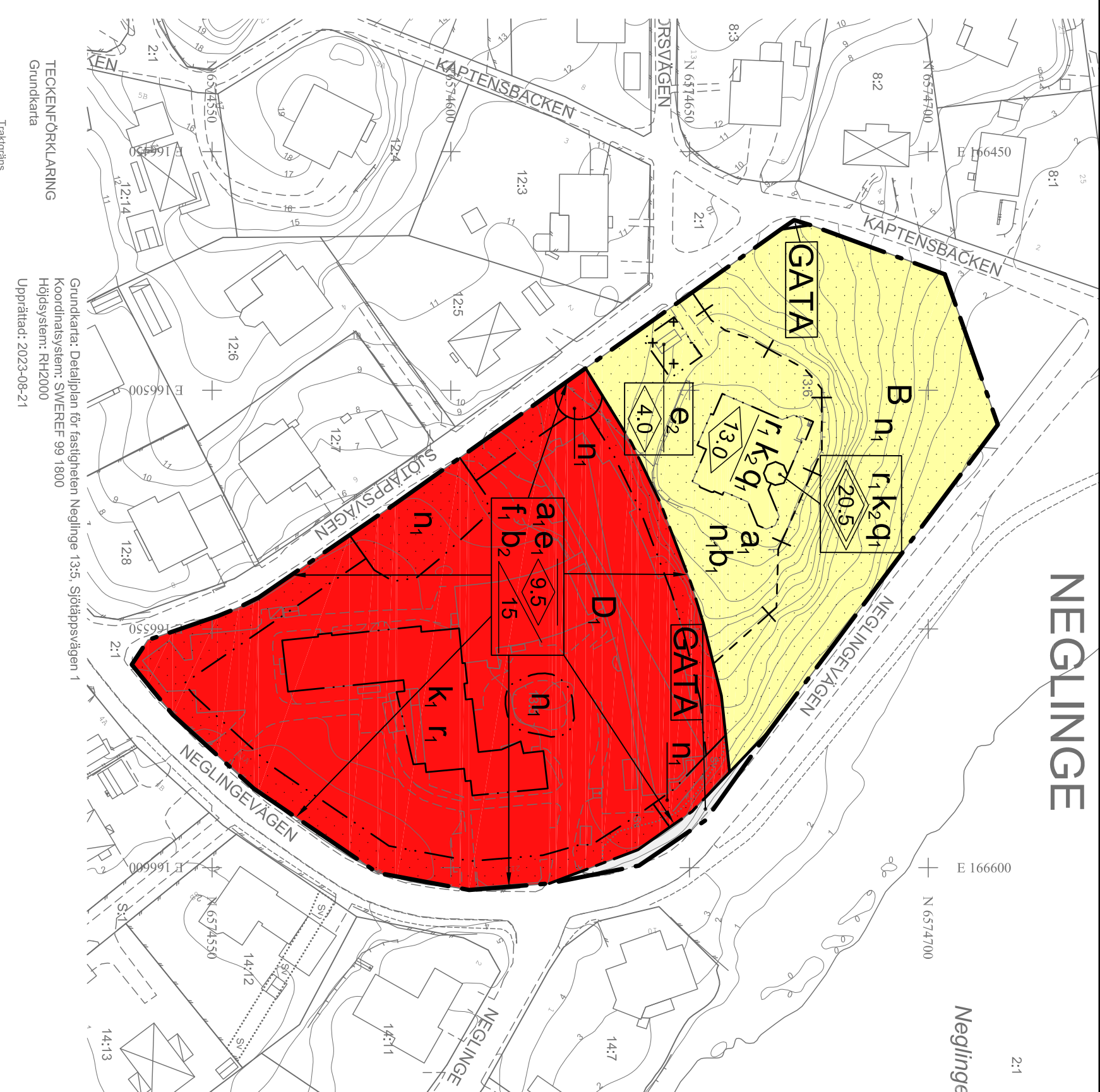
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad löpplikt

Marklov krävs även för fällning av ädelblvträd och tallar med en stamdiameter om 0,30 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inom områden markerade med n₁. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §



Trängnas

TECKEN-ÖRKLÄNING

Grundkartan

NEGLINGE trakten

Fastighetsgränser

303:10 Fastighetsbeteckning

Senkultursmärke

Ledningsbeteckning

R Förtäring

Väglinje

Står, järnväg

GC-bana

Sig

Prick, säker

Mur

Stenmur

Höjdvär, höjdnok

Ständfälg

Värdetrag

Hulk

Innätt bostadshus

Hulk

annat industri- eller verksamhetsbyggnad

Hulk

Innätt kompletterbyggnad

Takel

Kärand byggnad från primärkartan

Särsmärk

Trappa

UPPLYSNINGAR:
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Skala 1:1000 (A2)
0 10 20 30 40 50m

Detailplan för
fastigheterna Neglinge 13:5
m.fl., Sjötäppsvägen 1
i Salsjöbaden
Nacka kommun
Standardförfarande
Planenheten i augusti 2023

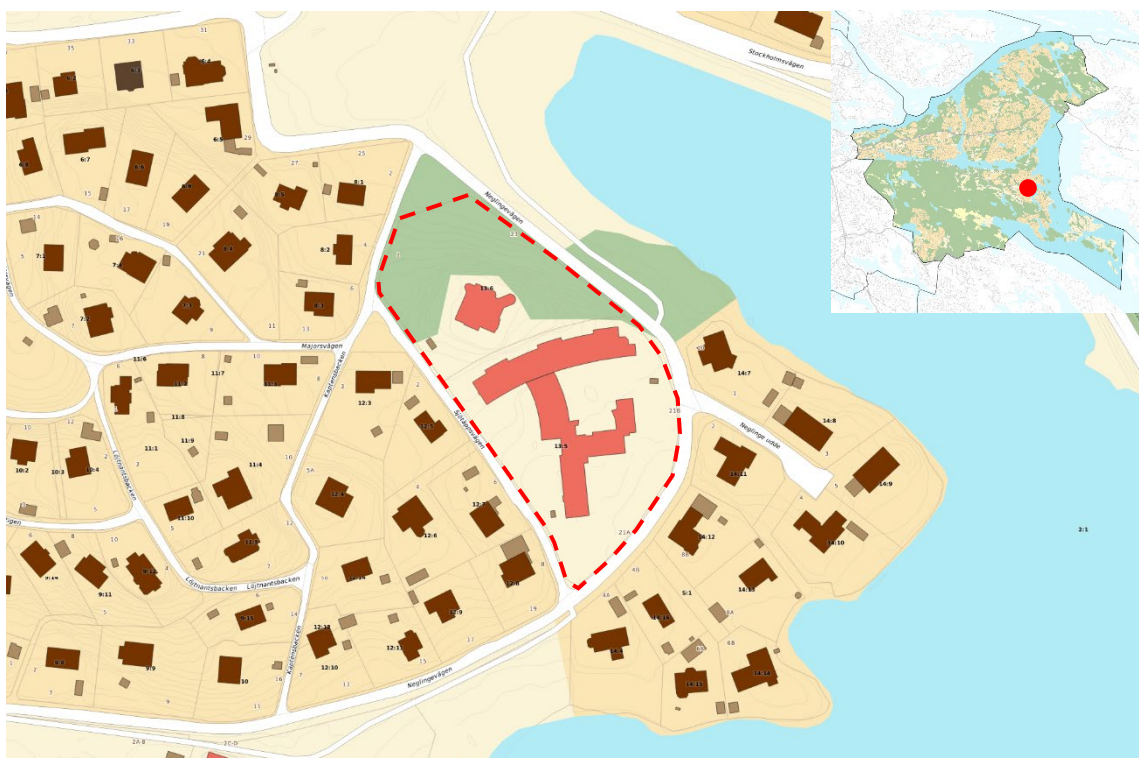
Angela Jonsson
Simon Sundell
Planarkitekt
MSN 2019-00051

Antagen av MSN 2024-01-31 § 12
Laga kraft 2024-03-01

DP 693

0182K-P2024/693

Detaljplan för fastigheterna Neglinge I 3:5 m.fl., Sjötäppsvägen I i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

Sammanfattning

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 ligger vid Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB.

Detaljplanen skyddar Villa Gadelius med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Ingen ny byggrätt möjliggörs inom Neglinge 13:6 (fastigheten för Villa Gadelius) förutom med undantag för en något större byggrätt för komplementbyggnad. Seniorcenter Sjötäppan får bekräftad användning i detaljplanen för vårdändamål, samt en möjlighet till en utbyggnad motsvarande cirka 15 % av dagens byggnadsarea. De äldre delarna av seniorcentret förses även med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Ett flertal ädellövträd och tallar ges skyddsbestämmelser.

I planbestämmelserna regleras andelen av marken som får hårdgöras samt tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning, i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten kan följas. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar planenhetens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och bakgrund	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Planhandlingar och underlag.....	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga intressen.....	5
Kommunala intressen	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
Förutsättningar och planförslag	8
Bebyggelse.....	8
Naturvärden och träd.....	13
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker	16
Markens beskaffenhet	18
Dagvatten och skyfall.....	20
Strandskydd.....	22
Så genomförs planen	27
Organisatoriska frågor.....	27
Ansvarsfördelning.....	27
Avtal28	
Tekniska frågor.....	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Ekonomiska frågor	28
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	29
Miljökonsekvenser	29
Sociala konsekvenser.....	29
Fastighetskonsekvensbeskrivning	30

Planens syfte och bakgrund

Syfte

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.

Bakgrund

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.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 20 november 2019, § 246. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Naturvärdesinventering (Pro Natura, april 2020)
- Bullerutredning (Delta Akustik, oktober 2021)
- Antikvariskt utlåtande (Stockholms byggnadsantikvarier, oktober 2021)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger mellan Sjötäppsvägen, Neglingevägen och Kaptensbacken i Neglinge, Saltsjöbaden, inom cirka 200 meter från Neglinge station. Området omfattar fastigheterna Neglinge 13:5 och Neglinge 13:6 samt del av den kommunala fastigheten Neglinge 2:1 som utgörs av gatumark. Fastigheterna Neglinge 13:5 och Neglinge 13:6 ägs av Rikshem Skolfastigheter AB och inrymmer i dag Villa Gadelius och seniorcenter Sjötäppan. Planområdet har en yta om totalt 13 280 kvadratmeter.



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

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som kan tänkas påverkas/påverka av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Detaljplanen bedöms vara förenligt med miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft respektive vatten. I dagsläget överskrider 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.

Neglingeviden är recipient för planområdet. Neglingeviden är en vattenförekomst som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. I planbestämmelserna regleras tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning samt den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på fastigheten för att säkerställa att MKN för vatten kan följas.

Områdesskydd och förordnanden

I fornlämningsregistret finns en så kallad övrig kulturhistorisk lämning listad (L2016:7553, Nacka 154:1) i planområdets nordöstra del. Det gäller en stensättningsliknande lämning, runt 5 meter i diameter och 0,2 meter hög. Lämnningen 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. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas, i enlighet med kulturmiljölagen.

Strandskydd

Planområdet ligger inte idag inom strandskyddat område, men större delen av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen, vilket innebär att strandskyddet inträder för dessa delar vid upprättande av ny detaljplan. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

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

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.

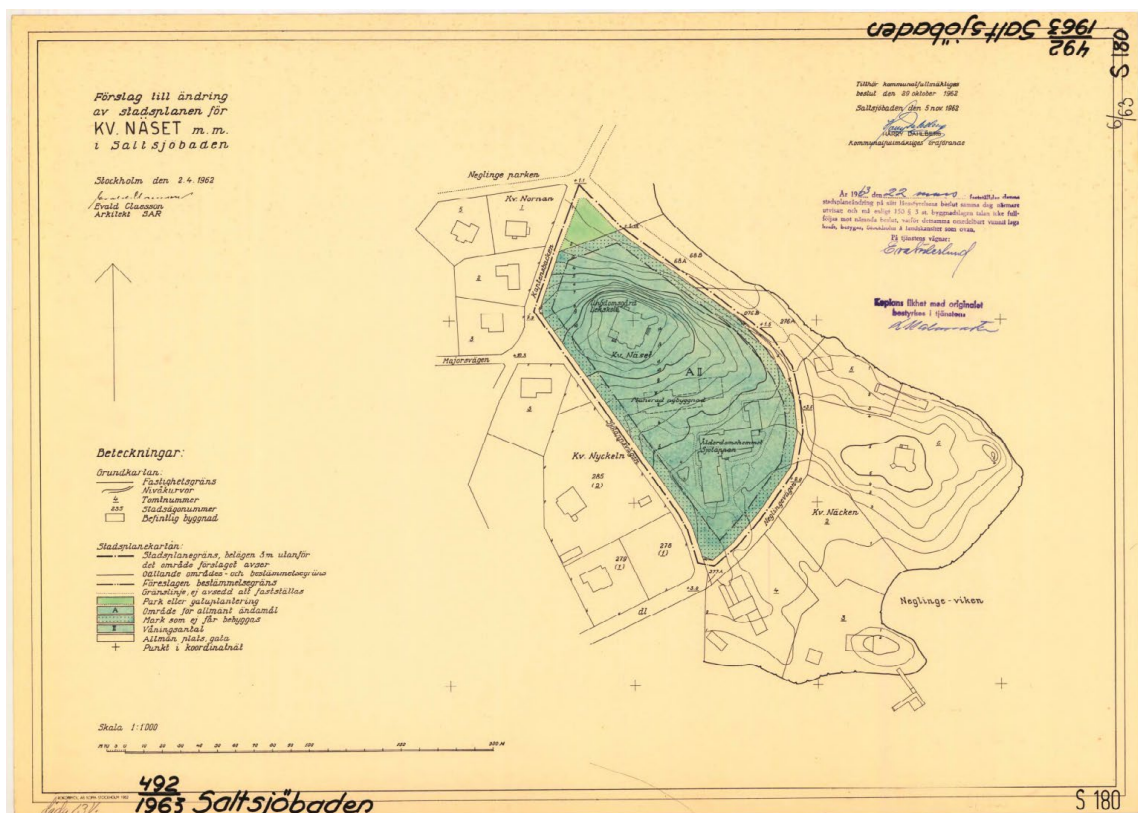
Detaljplaneområdet ingår i översiktsplanens delområde Bg17 Tattby. De områdesvisa riktlinjerna anger att området är av lokalt intresse för kulturmiljövården samt att områdets karaktär och skala bör behållas. Området är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, vilket beskrivs utförligare under avsnittet *Bebyggelse* nedan.

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Området omfattas i dagsläget av Stadsplan 180 från 1963 vilket i huvudsak anger användningen Allmänt ändamål - en äldre planbestämmelse som inte längre används. För användningen Allmänt ändamål reglerar stadsplanen 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. Stadsplanen anger även två mindre ytor med användningen gata.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta Stadsplan 180.



Figur 2. Gällande stadsplan 180 från 1963. Notera att det område markerat i grönt för Park eller gatuplantering i stadsplanens norra hörn har ersatts av stadsplan 191 från 1964.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär en liten förändring jämfört med dagens situation, då en byggnad som uppfördes som bostad återgår till att kunna användas som bostad. Detaljplanen medger även en utbyggnadsmöjlighet för seniorcenter Sjötäppan, även den bedöms utgöra en liten förändring.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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 eller 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 har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 september, § 177 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

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

Bebyggelse

Villa Gadelius

Inom planområdets 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 kommunens kulturmiljöprogram och Villa Gadelius är särskilt utpekad som kulturminne. Till det kulturhistoriska värdet hör även tomten med dess topografi och grönstruktur. Tomten var ursprungligen den i särklass största tomten i området som annars fick en mer småskalig tomtstruktur. 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. Verandor, burspråk och utbyggnader med taksprång samt ett tornpytt tak är typiska element för den välbeställda borgerlighetens arkitektursmak från tiden. Fasaderna avfärgades i brun kulör, listverk samt räcken fick en faluröd nyans.

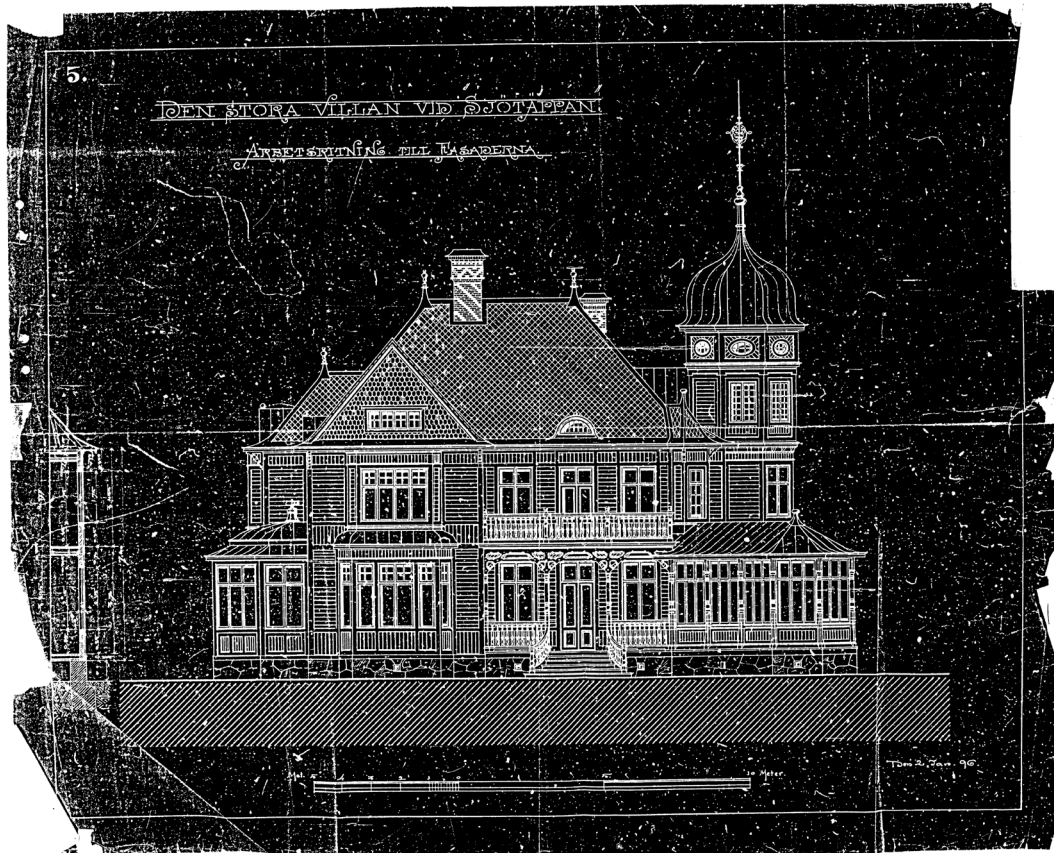
På ombyggnadsritningarna, ritad av Inga Casparsson daterade 1930, kan man se att den ursprungliga planlösningen med stora salar bevarades men att fler toaletter och badrum tillkom. På nedervåningen fanns förutom kök med skafferi och isskåp även serveringsrum och 2 jungfrukammare. På bottenvåningen fanns också tambur med kapprum, en inre hall, herrum, vardagsrum, matsal och en frukostveranda. På övervåningen fanns en större sängkammare samt 5 sovrum, 2 badrum och en internt trappa ner till köket.

På 1950-talet byggdes villan om för att inrymma skolverksamhet. På ombyggnadsritningarna från 1950 kan man se att samtliga stora salar användes som skolsalar och den före detta

frukostverandan användes som lunchrum för lärarna. På den övre våningen fanns förutom 3 klassrum även en lägenhet med 3 rum och kök, troligen för skolans föreståndare. Villan har sedan dess använts som ateljé, förskola och ungdomsgård. År 2014 fanns korttidsboende för flyktingar i villan och i slutet av 2015 stod huset obebott. Tomten omges idag av ett gunnebostängsel och byggnaden står tom på grund av dess dåliga skick.



Figur 3 & 4. Villa Gadelius norra fasad (t.v.) samt västra fasad (t.h). Foto: Nacka kommun, 2020



Figur 5. Fasadritning. Villa Gadelius östra fasad ritad av Gustaf Wickman 1896

Området är idag planlagt som *område för allmänt ändamål*, vilket är en bestämmelse som inte används längre. I detaljplanen anges markanvändningen bostäder **"B"** vilket innebär att Villa Gadelius återgår till att kunna användas som privatbostad.

För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnadens exteriör och interiör har föreslår planen att skydda villan med rivningsförbud **"r₁"** samt med skyddsbestämmelsen **"q₁"** vilken anger; *Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas.*

Karaktärsskapande byggnadsdelar ska bevaras:

- Ursprunglig fasadutformning och byggnadsvolym med torn och takkupor.
- Ursprunglig planlösning med rum ordnade runt den inre hallen.
- Invändiga träsnickerier såsom dörr- och fönsterfoder, dörrblad, bröstningar och trappräcke.
- Befintliga kakelugnar.

samt med varsamhetsbestämmelsen **"k₂"** vilken anger; *Särskilt värdefull byggnad med byggnadsdelar vars karaktär ska bevaras:*

- Fasader i trä med fältindelning, bestående av stående, liggande samt diagonalt lagd spontad panel och fjällpanel.

- Färgsättning med fasader i brun kulör med röda detaljer, vita fönster samt bruna dörrar alternativt annan ursprunglig eller tidstypisk färgsättning.
- Taktäckning med skiffer, respektive falsat plåttak i svart kulör, motsvarande det ursprungliga.
- Ursprungliga fönster bevaras eller ersätts med träfönster som är kopior av de ursprungliga fönstren. Utbytta fönster bevaras till utformning och material eller ersätts med träfönster som utformas som kopior av de ursprungliga fönstren.
- Fasadernas dekorativa trädetaljer i form av pelare, pilastrar samt veranda- och balkongräcke bevaras, eller om detta inte är möjligt på grund av skador, ersätts med kopior av de ursprungliga detaljerna.
- Byggnaden ska underhållas med traditionella material och metoder så att de karaktärsskapande delarna bibehålls.

Ursprungliga delar avser inte sentida tillägg såsom undertak, lastkajer och ramper. Vid eventuellt byte av kulör av byggnaden eller dess byggnadsdelar än vad som är reglerat i plankartan bör en kulörundersökning tas fram.

I övrigt regleras villans **”nockhöjd”** till 13 meter. Över taknocken får utstickande detaljer sticka upp, såsom skorstenar. Tornet med sin spira som når 20 meter över marken är reglerad med bestämmelse om **”totalhöjd”**. Runt villan regleras markens bebyggande med bestämmelsen **”prickmark”** vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Runt en befintlig komplementbyggnad invid Neglingevägen, regleras marken genom bestämmelse om **”korsmark”** vilket innebär att byggnad inte får placeras, med undantag för komplementbyggnad. Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk. På korsmark är det alltså tillåtet att uppföra anläggningar som till exempel altan och parkering. Med formuleringen *”Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnad”* i planbestämmelsen avses alltså endast en begränsning av vilka typer av byggnader som får placeras på marken. Byggrätten regleras med bestämmelsen **”e₂”** vilken anger; *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter*. Komplementbyggnadens höjd regleras med en bestämmelse om **”nockhöjd”** till 4,0 meter.

Planområdet regleras med en minsta fastighetsstorlek om 5000 kvadratmeter. Syftet med denna fastighetsstorlek är att området inte ska bestå av fler än två fastigheter.

Seniorcentret Sjötäppan

Inom planområdet 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 har kulturhistoriska värden tack vare sin tidstypiska arkitektur från 1900-talets mitt.

Ålderdomshemmet är uppfört i en för 1950-talet typisk arkitekturstil med slätputsade fasader med fältindelningar, ett karaktärsgivande tak och detaljer av kopparplåt. Den

ursprungliga planlösningen med mindre lägenheter längs korridorer finns bevarad. Även matsal, samlingsrum samt trapphus finns bevarade från uppförandetiden.

Seniorcenter Sjötäppan bekräftas i planen genom markanvändningen *Äldrevård*, vilket regleras med **"D₁"** på plankartan. Seniorcentret får en byggrätt som innefattar befintlig bebyggelse samt möjliggör mindre tillbyggnader för att tillmötesgå eventuella framtida behov. Fastighetsägaren har i dag inga konkreta planer på att utveckla delen av fastigheten som innefattar seniorcentret. Byggrätten regleras med bestämmelsen **"e₁"** vilken anger; *Största sammanlagda byggnadsarea är 2600 kvadratmeter*. Detta motsvarar cirka 15% större byggnadsarea jämfört med vad som är utnyttjat på platsen i dag. Vid eventuell tillbyggnad och ombyggnation ska utformning och kulör anpassas till seniorcentrets kulturhistoriska värde vilket regleras med utformningsbestämmelse **"f₁"** som anger; *Tillbyggnad eller ombyggnation skall utföras varsamt gentemot de värden och karaktärsdrag som 1950-tals byggnaden bevarar*. Byggnadens höjd regleras med en bestämmelse om **"nockhöjd"** till 9,5 meter samt minsta **"takvinkel"** till 15 grader. Detta motsvarar, likt befintlig bebyggelse, cirka två våningar med sadeltak samt möjlighet till en tredje suterrängvåning i vissa lägen. Byggnadernas placering regleras genom bestämmelser om markens bebyggande **"prickmark"** (marken får inte förses med byggnad) närmast Neglingevägen och Sjötäppsvägen.

Seniorcentrets äldre del från 1954 föreslås få rivningsförbud genom bestämmelsen **"r₁"** samt omfattas av varsamhetsbestämmelsen **"k₁"** vilken anger; *Särskilt värdefull byggnad med byggnadsdelar vars karaktär ska bevaras:*

- Takutformning och taktäckningsmaterial.
- Putsade fasader med slätputsade fältindelningar samt fönsteromfattningar.
- Fönstersättning, fönsterutformning och material.
- Byggnadsdelar i form av burspråk, balkongräcken samt entrépartier i trä.

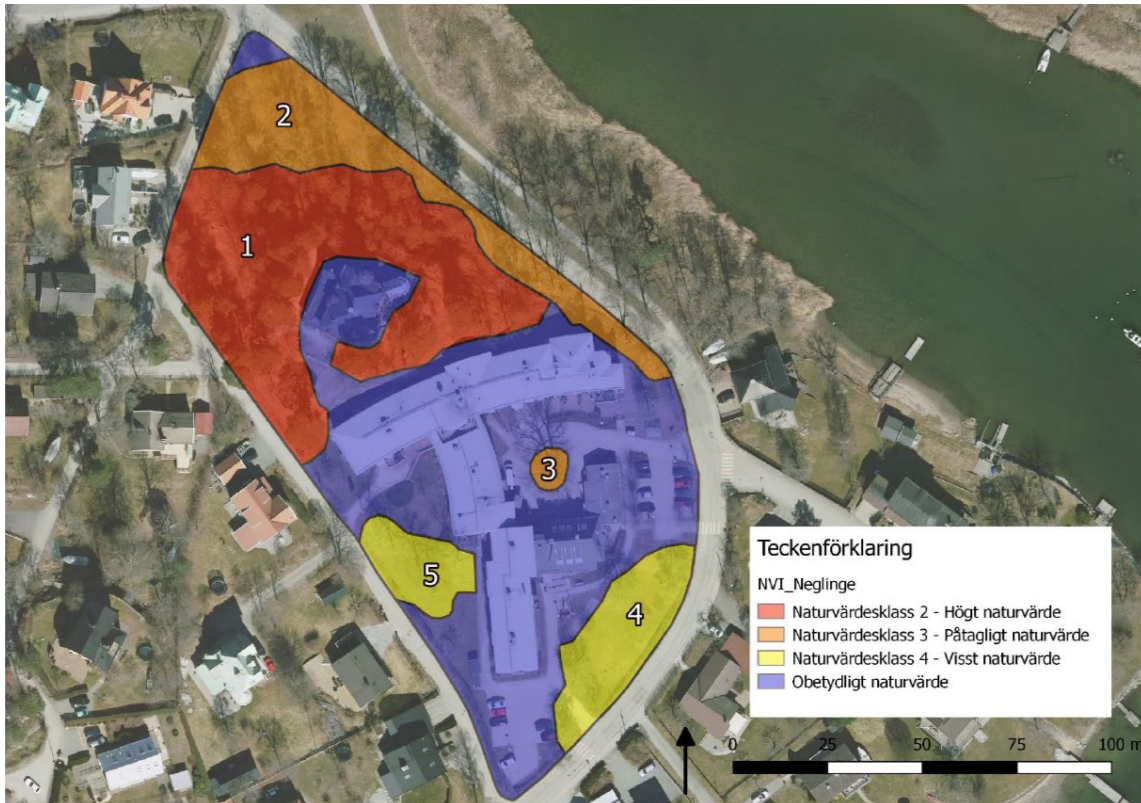


Figur 6. Seniorcenter Sjötäppans huvudentré. Byggnaden är den mittersta av de tre huskroppar som föreslås regleras med skyddsbestämmelser. Foto: Nacka kommun 2020

Naturvärden och träd

En naturvärdesinventering (Pro Natura, april 2020) har tagits fram för området. Ingen del av det aktuella inventeringsområdet är beläget inom område som klassats som riksintresse. Aktuellt område omfattas inte av något områdesskydd eller liknande, men strandskydd inträder då befintlig stadsplan upphävs. Inom inventeringsområdet finns inga artfynd rapporterat från artportalen/observationsdatabasen.

Naturvärdesinventeringen pekar ut fem naturvärdesobjekt inom planområdet; ett med högt naturvärde, två med påtagligt naturvärde och två med visst naturvärde. Värden för biologisk mångfald som påträffats i området är främst knutna till äldre träd av tall, lind och ek. Bland naturvärdesträden har sex särskilt skyddsvärda träd och 23 efterträdare identifierats. På fyra träd noterades den rödlistade vedsvampen talticka, *Phellinus pini* (NT) och på två träd gnag- och kläckhål från den rödlistade skalbaggen reliktböck, *Nothorina muricata* (NT). Just utanför planområdet på andra sidan Neglingevägen som avgränsar området i nordost finns en lindallé. Det är troligt att lindarna inom planområdet längs samma väg planterats och skötts tillsammans med allén utanför planområdet och därför omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.

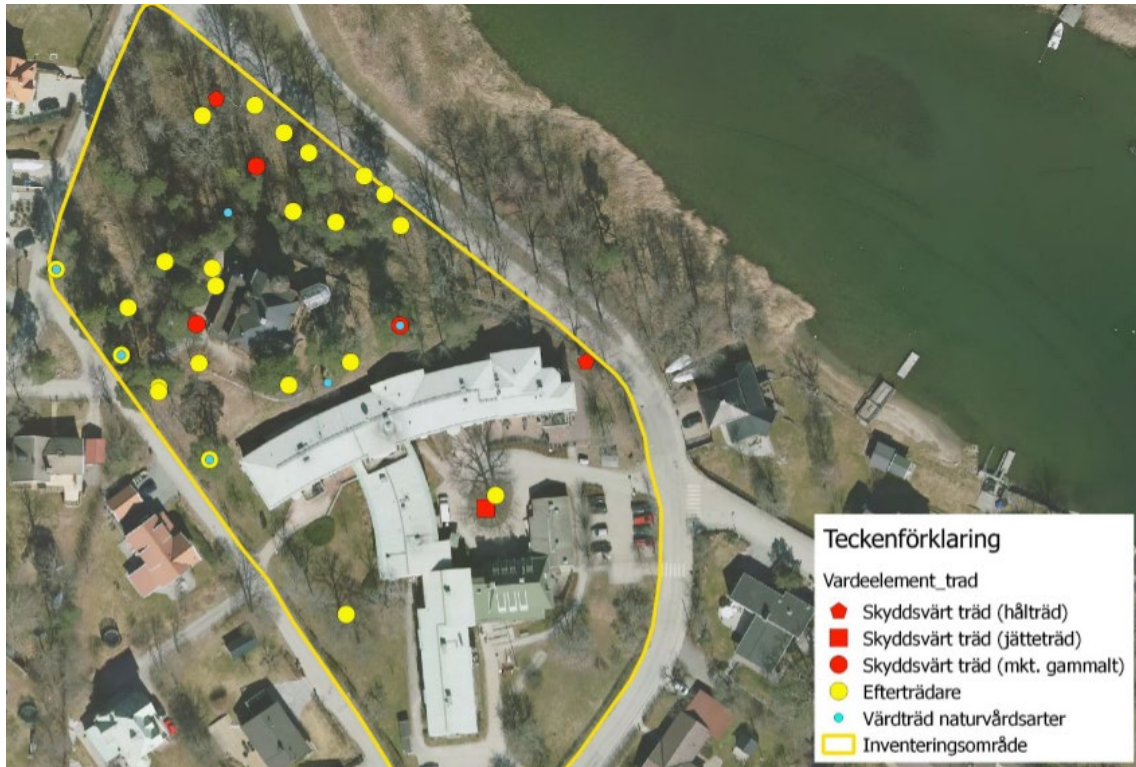


Figur 7. Karta över naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass (Pro Natura, 2020)

De gamla träden förekommer i ett nätverk tillsammans med andra miljöer med gamla träd i tätortsnära småskogar och på äldre tomter kring Saltsjöbaden. Även om inventeringsområdet är mycket litet, så spelar nätverket av gamla träd i dessa tätortsnära miljöer sannolikt en stor roll för biologisk mångfald.

I detaljplanen skyddas ädellövträd och tallar med bestämmelsen ”n₁” vilken anger; *Område med värdefulla träd. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,30 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjudom få fällas.* Denna bestämmelse omfattar samtliga 29 naturvärdesträd som identifierades i trädinventeringen. Vid nybyggnad och andra åtgärder i närheten av skyddade träd bör skyddsprogram för skydd av värdefulla träd upprättas. Avsikten är att det ska vara möjligt att få fälla träd vid renovering av vatten- och avloppsledningar. Bestämmelsen kompletteras med en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt som anger; *Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,30 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inom områden markerade med n₁.*

Även om marklov har givits av kommunen kan separat samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken krävas för åtgärder som kan skada de sex särskilt skyddsvärda träden, till exempel beskärning, markkompaktering och schaktning samt avverkning.



Figur 8. Karta över skyddsvärda träd (Pro Natura, 2020)

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Området nås från både Neglingevägen och Sjötäppsvägen via Kaptensbacken. Neglingevägen har en separat gång- och cykelbana. Inom cirka 200 meter från planområdet ligger Saltsjöbanans station Neglinge.

Eftersom Villa Gadelius idag står tom kommer en genomförandet av planen innebära att boendetrafiken får en marginell ökning längs Sjötäppsvägen och Kaptensbacken med ett par fordonsrörelser per dygn. Den ökade byggrätten för seniorcenter Sjötäppan bedöms också kunna innebära en marginell ökning av trafiken på Neglingevägen. Totalt sett bedöms dock planen få en obetydlig påverkan på trafiksystemet.

Inriktningen i detaljplaneskedet är att inga nya parkeringsplatser tillskapas. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska dock följas. Parkering sker inom kvartersmark. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång eller i framtiden. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Del av gällande Stadsplan 180 är planlagd som Allmän plats, gata. Detaljplaneförslaget bekräftar dessa ytor som allmän plats med användningsbestämmelsen ”**GATA**” för att släcka ut hela Stadsplanen 180.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Området omfattas även av verksamhetsområde för dagvatten.

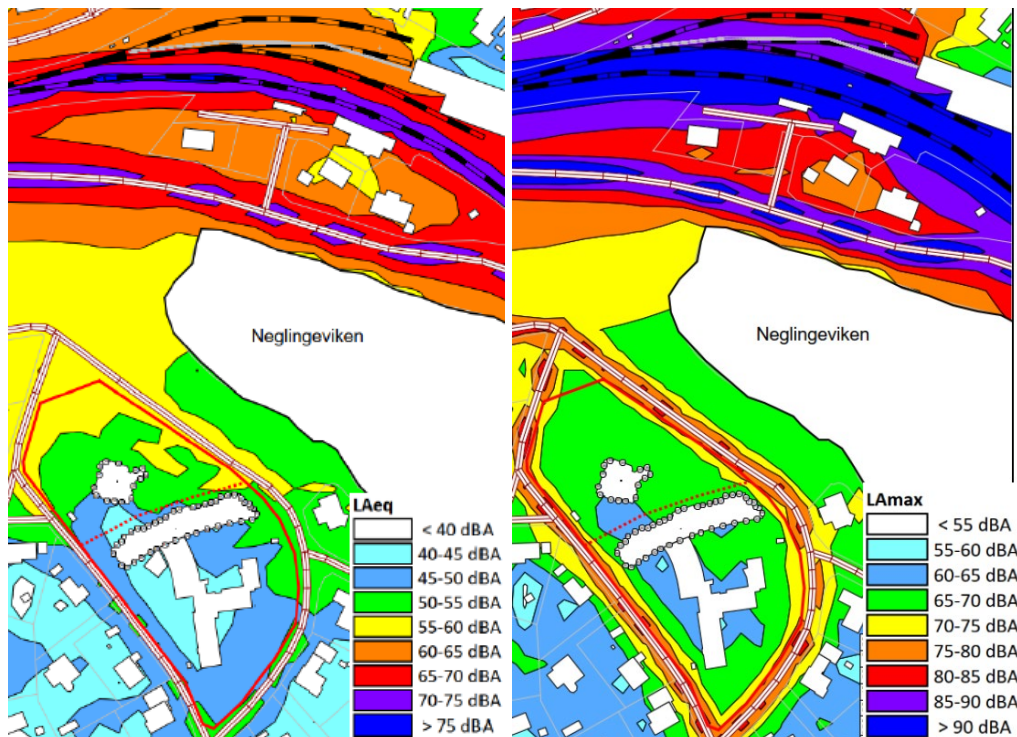
Störningar och risker

Detaljplanen hanterar risker och störningar avseende buller vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från omkringliggande lokalgator samt Stockholmsvägen, liksom från spårtrafikbuller från Saltsjöbanan. Därutöver bullrar det från Saltsjöbanans Neglingedepå. Stockholmsvägen och Saltsjöbanan med dess depå ligger mellan 150–200 meter norr om planområdet.

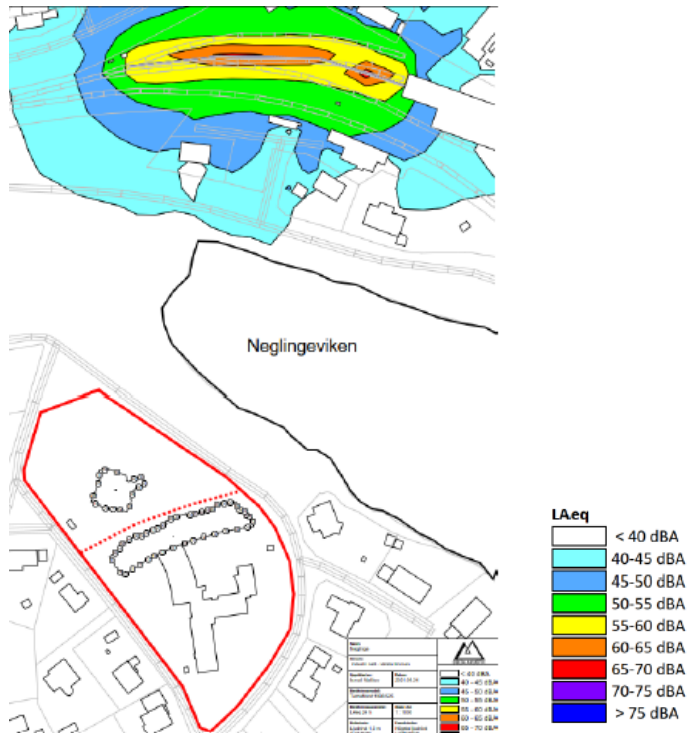
En bullerutredning (Delta Akustik 2021-10-12) har genomförts för att beräkna bullernivåerna för planområdet. Utredningen har beräknats för ett framtidsscenario, år 2040. Utredningen visar att beräknade ekvivalenta trafikbullernivåer för bebyggelsen inom planområdet är 55 dBA på den värst bullerutsatta fasaden vilket uppfyller trafikbullerförordningens krav på ljudnivå utanför bostad (högst 60 dBA). Kravet på en bullerskyddad uteplats med ljudnivå <50 dBA kan uppfyllas med en uteplats i bullerskugga bakom Villa Gadelius. Även trafikbullerförordningens riktvärde för maximala ljudnivåer (70 dBA för ett dygn) för en bullerskyddad uteplats uppfylls inom större delen av planerad bostadsfastighet.



Figur 9 & 10. Visar spår- och vägtrafik. Till vänster ekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå. Planområdet inringat med rött. (Delta Akustik, 2021)

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller öka trafiken och därmed inte påverka bullersituationen i omgivningen.

Bullerutredningen redovisar även det industribuller som planområdet är utsatt för från Neglingedepån. Utredningen har beräknats för ett framtidsscenario, år 2040, med hänsyn tagen till utökad verksamhet på Neglingedepån. Buller och stomljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kan komma att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Bullerutredningen visar på att industribullernivån från verksamheten på depåområdet beräknats till 35 dBA på bebyggelsens fasad under den värst bullrande timmen nattetid, se figur 11. Detta uppfyller Boverkets och Naturvårdsverkets krav för industribuller nattetid (högst 45 dBA) och bostäder kan medges utan vidare krav på utformning eller bullerskyddsåtgärder. Även dagtid och kvälltid uppfylls riktvärdena med god marginal. Spårtrafiken, och den framtida trafikökningen, antas inte påverkas negativt av detaljplanen. Därmed antas planens genomförande inte försvåra nyttjande av järnvägen.



Figur 11. Visar industribuller värsta timmen nattetid. (Delta Akustik, 2021)

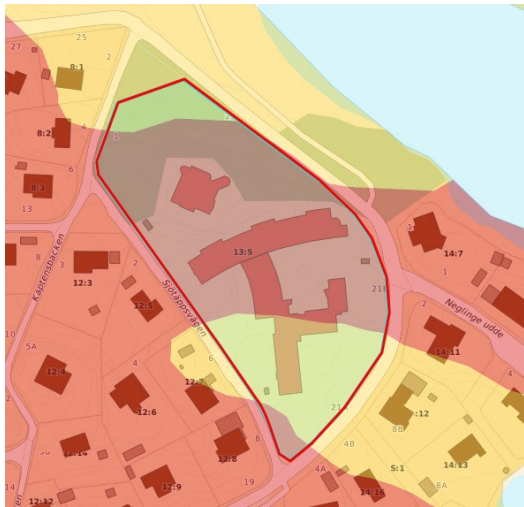
Luft

Det finns flera miljö kvalitetsnormer (MKN) för olika ämnen i luft. Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxid (NO₂). Luftkvalitetsberäkningar utgår därför ofta från just dessa. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. Utifrån beräkningar framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund är halterna av PM10 för det aktuella området 18–20 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). MKN som ska klaras är 50 µg/m³. För NO₂ beräknas halterna i området vara 15–18 µg/m³. MKN som ska klaras är 60 µg/m³. Ett genomförande av planen förväntas inte alstra nämnvärt fler trafikrörelser. MKN för luft bedöms klaras med god marginal.

Markens beskaffenhet

Geotekniska markförhållanden

Jordarten inom huvuddelen av planområdet består av berg, men här finns också partier i den norra respektive södra delen av planområdet som består av lera eller silt, enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) övergripande jordartskartering, se figur 12.



Figur 12. Övergripande jordartskartering. Rött utgörs av berg, Gult visar lera – silt. (SGU:s jordartskartering, 2023)

Det skattade jorddjupet är tunt; företrädesvis 0-1 meter, bland annat på den höjd där Villa Gadelius ligger. I den södra delen av planområdet finns en del med ett skattat jorddjup på 3-5 meter, men där är marken i stort sett plan. Delar av befintlig byggnad för äldrevård ligger här. Utanför planområdet och inom en liten del av planrådets nordöstra del, mot den inre delen av viken, finns enligt SGU akksamhetsområden för skred, se figur 13.



Figur 13. Förutsättningar för skred i finkornig jordart – strandnära områden. Akksamhetsområde (orangeskrifferat). (SGU, 2023)

Aksamhetsområdena för skred visar inte risken eller sannolikheten för jordskred. Databasen baseras enbart på beräkningar av karterade förhållanden och har inte genomgått några systematiska fältkontroller. Enligt SGI:s (med flera) karttjänst för vägledning för ras och skred har inga skred, ras eller övriga jordrörelser skett i denna del av Saltsjöbaden. Området omfattas inte heller av någon utpekad slänt/instabil slänt som kan påverkas vid ras. Därtill kan konstateras att på de områden som underlagras av lera tillåts ingen ny bebyggelse. Planområdet bedöms därför inte vara utsatt för skred- eller rasrisk, varken nu eller till följd av framtida klimatförändringar.

Föroreningsrisk

Det finns en markförlagd oljecistern (ej korrosionsskyddad) inne i villan. Fastighetsägaren har (2023) lämnat ett intyg till kommunens miljötillsynsenhet om att cisternen är tömd och rengjord på ett fackmannamässigt sätt och meddelat att den har tagits ut bruk. Cisternen ersattes 2022 av en värmepumpsutrustning. Kommunen bedömer att ingen risk för läckage från cisternen föreligger. Om misstanke uppstår att mark eller vatten blivit förorenat ska verksamhetsutövaren snarast underrätta miljötillsynsenheten om föroreningen.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Neglingeviden (SE657608-164193). Neglingeviden är en avsnörd havsvik som har en grund vattenförbindelse (tröskel) med det angränsade havsområdet Baggensfjärden. Neglingeviden är en vattenförekomst som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kvalitetsfaktorn växtplankton (klorofyll a) är utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning och resulterar i måttlig status. Detta stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalhalter av kväve och fosfor sommartid) som har dålig status. Orsaken till att Neglingeviden inte uppnår god kemisk status beror på för höga halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), i fisk eller i vatten. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Enligt Vattenmyndigheten ska Neglingeviden uppnå god ekologisk status senast 2027. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts på kvicksilver och PBDE med hänvisning till att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver och PBDE till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Uppmätta halter från 2015 av kvicksilver och PBDE får dock inte öka.

År 2013 upprättades ett åtgärdsprogram *Förslag till åtgärder för förbättrad ekologisk status i Neglingeviden och Vårgårdsjön*. Utredningen behandlar närsaltsituationen i vikarna. Neglingevidens tillrinningsområde domineras av villabebyggelse. Till följd av utbytet med Baggensfjärden beräknas omsättningstiden vara cirka 35 dagar och andelen utsjövatten uppgå till nästan 85 %. Minskad belastning av fosfor via dagvatten har högst prioritet, enligt åtgärdsprogrammet. I första hand föreslås reningsåtgärder för punktutsläpp från dagvattenledningar.

Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* från 2018 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett

planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver framgår att LOD-anläggningar ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Uppehållstiden, det vill säga tömningstiden i en regnbädd, skelettjord eller annan föreslagen LOD-lösning, ska för 10 millimeter avrunnen volym vara mellan 6 och 12 timmar. 75–80 procent av årsnederbörden kommer då att fördröjas och renas.

I dag är cirka 4850 kvadratmeter, motsvarande cirka 36 procent av fastighetens yta, hårdgjord. De hårdgjorda ytorna ligger främst inom fastighetens södra del och utgörs av taken på huvudbyggnader, komplementbyggnader samt infartsytor och gångvägar. Stora delar av de befintliga parkeringsytorna är utförda med genomsläppliga material så som armerat gräs.

I planbestämmelserna regleras tillskapandet av dagvattenfördröjande anläggningar genom bestämmelsen *Vid uppförande av ny bebyggelse ska dagvatten avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med en minsta lagringsvolym om 1 m³ per 100 m² av fastighetens hårdgjorda yta.* Därutöver regleras den maximalt tillåtna andelen hårdgjord markyta inom planområdets norra respektive södra del genom följande bestämmelser; ”b₁” anger att högst 10 % av markytan får hårdgöras, vilket motsvarar cirka 160 kvadratmeter i ett område runt villan i fastighetens norra del. Bestämmelsen ”b₂” anger att högst 60 % av markytan inom området som omfattar *Åldrevård* får hårdgöras, vilket motsvarar cirka 4800 kvadratmeter. Med hårdgjord markyta avses markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel byggnad, asfalt eller annat tätt material. Vid beräkning av andel hårdgjord yta ska hänsyn inte tas till fastighetens markförutsättningar, till exempel berg. Parkeringsplatser med armerat gräs ingår inte heller i denna yta, utan räknas som genomsläppligt. Bestämmelsen syftar främst till att öka möjligheten till infiltration och fördröjning.

Ingen dagvattenrening sker idag. Dagvatten inom planområdet ska renas och fördröjas inom kvartersmark och omsättningen på vattnet i den avsnörda viken tycks vara förhållandevis god. Planen begränsar andelen hårdgjorda ytor och tillsammans med den fördröjning som planen reglerar är den sammantagna bedömningen att ingen försämring av vattnet i Neglingeviden kommer att ske vid genomförandet av planen och att miljö kvalitetsnormerna för vatten därmed kan följas.

Skyfall och översvämning

Enligt *Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015* finns en liten risk för påverkan från skyfall (10–20 centimeter) vid vissa hårdgjorda lågpunkter nära den befintliga seniorbebyggelsen i söder. Situationen är oförändrad jämfört med i dagsläget och det befarade vattendjupet är litet. Bebyggelsen på den norra delen av fastigheten ligger på en höjd och drabbas inte vid skyfall. Inga planbestämmelser bedöms nödvändiga för att föreslagen markanvändning ska bli lämplig.



Figur 14. Utdrag från Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av Stadsplan 180 från 1963 vilken anger användningen *Allmänt ändamål*. Planområdet ligger inom ett område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd. Vid planläggning av marken inträder strandskydd 100 meter på land från strandlinjen inom en större del av planområdet, se figur 15. Enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.



Figur 15. Planområdet inringat i rött. Blå yta visar 100 meter från Neglingevikens strandlinje. Skrafferad yta visar för vilket område där strandskyddet upphävs.

Planområdets sydöstra del har länge använts för seniorboende och användningen befästs i planen. Området är tillgängligt idag. Bebyggelse, parkeringsytor och en tydlig inramning av seniorcentret i form av staket och mindre häckar gör dock att platsen bedöms sakna värden för den allemansrättsliga tillgängligheten. Enligt genomförd naturvärdesinventering hyser huvuddelen av området antingen obetydligt eller visst naturvärde. Värdena är knutna till solitära träd eller buskar. Enstaka skyddsvärda träd förses i planen med skyddsbestämmelser. Strandskyddet föreslås upphävas för området med användningen *Äldrevård*. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken: att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Intresset av att befästa befintlig markanvändning inom ett område med låga värden för strandskyddets syften bedöms här väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet kan upphävas (**a**₁) för den strandskyddade del som i plankartan betecknas som *Äldrevård*.



Figur 16 & 17. Bilder från seniorcenter Sjöträppans södra del och korsningen Neglingeåsen & Sjöträppsvägen (t.v.) samt nordöstra del med staket mot Neglingeåsen (t.h). Foto: Nacka kommun, 2020

I planområdets nordvästra del återfinns Villa Gadelius ritad 1896 och uppförd för privat bostadsändamål, men som sedan mitten av 1900-talet har använts för allmänna ändamål som förskola, ateljé, ungdomsgård eller som boende för flyktingfamiljer. Villan står på en höjdrygg vid Neglingeåsens norra strand och byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och utpekad som kulturminne. Till det kulturhistoriska värdet hör även tomten med dess storlek, topografi och grönstruktur. Fastigheten omgärdas till största delen av staket. Villan ligger på en platå som även den omges delvis av ett staket. Dock ger villan på längre avstånd fortfarande intrycket av privatbostad. På närmare håll syns det att byggnaden, och vissa delar av marken kring den, har använts för allmänt ändamål. Där finns exempelvis lekanordningar från tiden då byggnaden användes som förskola. Enligt naturvärdesinventeringen ingår större delen av platån inom ett objekt med obetydligt naturvärde. Ett mindre område i öster i direkt anslutning till platån ingår dock i ett naturvärdesobjekt med höga naturvärden (Bergbrant, barrträd). Värdena är knutna till träden. Objektet beskrivs i inventeringen som negativt påverkat av tomtmarken och bristen på död ved.



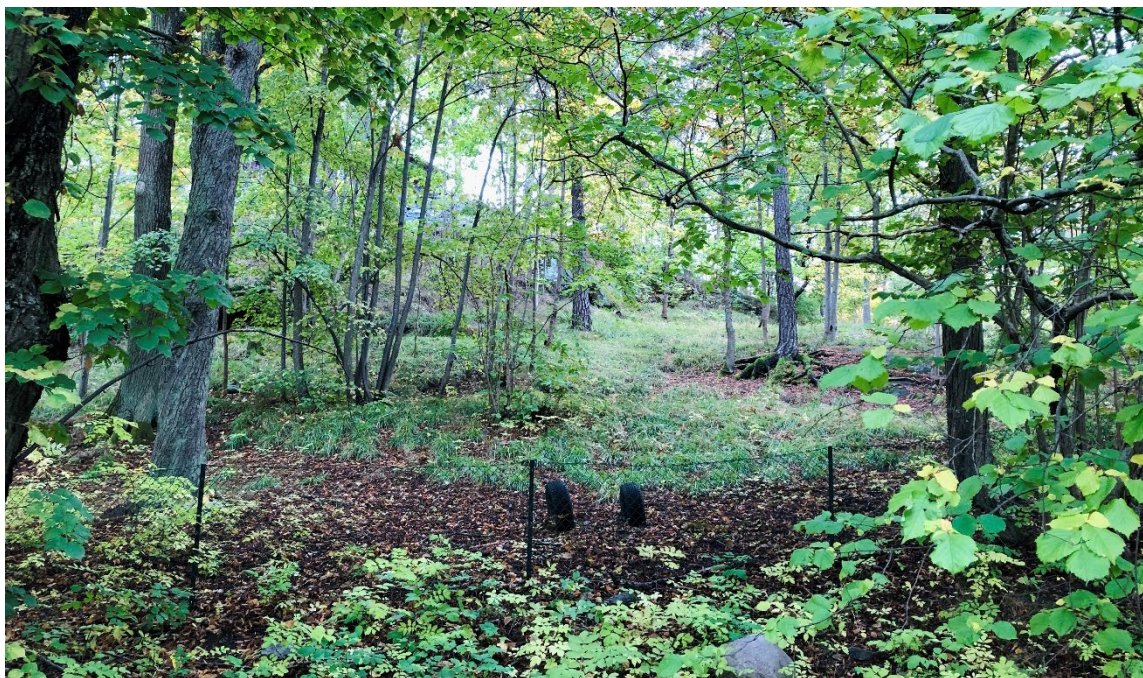
Figur 18. Gamla tallar i anslutning till Villa Gadelius. Foto: Pro Natura, 2020.

Villan och platån är i nordöst skilda av kraftiga höjdskillnader från den lägre liggande naturmarken. Denna naturmark är idag relativt vildvuxen, se figur 21. Av naturvärdesinventeringen (se under rubriken *Naturvärden och träd* samt figur 8) framgår att dessa lägre liggande delar har höga eller påtagliga naturvärden.

Strandskyddet föreslås upphävas för villan med dess platå samt markytan åt öster i direkt anslutning till platån. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är även här 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken: att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Villan och platån har lägre värden för strandskyddets syften. Platån kan idag beträdas därför att villan är obebodd och dess skötsel eftersatt, vilket bara kan ses på nära håll, men intresset att vistas där får betraktas som lågt. Objektets naturvärden är knutna till de äldre barrträden på platån. Markytan i öster i direkt anslutning till platån uppfattas som en del av villans hemfridszon. Höjdskillnaderna är små jämfört med platån och ytan har trädgårdskaraktär. Ytan ligger inom område med höga naturvärden enligt naturvärdesinventeringen. De höga naturvärdena är knutna till träd. Koncentrationen av värdefulla träd ligger dock inte inom denna yta. För att skydda träden på platån och på markytan i anslutning till den förses de i planen med en skyddsbestämmelse (**n₁**). Villan byggdes för bostadsändamål och varit det under en lång tid. Intresset av att även i framtiden kunna använda villan för bostadsändamål och därmed hindra att den riskerar att förfalla samt att för det ändamålet nyttja ett mindre område omkring byggnaden bedöms här väga tyngre än strandskyddintresset. Strandskyddet kan därför upphävas (**a₁**) för Villa Gadelius och dess direkta närområde.



Figur 19 och 20. Bild från entrén till Villa Gadelius (t.v.) samt Villa Gadelius norra fasad med dess tomtmark i dess direkta närområde (t.h.). Foto: Nacka kommun, 2023



Figur 21. Vy från norr där strandskyddet inträder. Lägre liggande delar med höga eller påtagliga naturvärden. Natur som är relativt vildvuxen och stängsel som uppfördes när fastigheten användes som förskola. Foto: Nacka kommun, 2020

Höjdskillnaderna mellan villan och naturmarken samt den vildvuxna grönskan och kvarvarande lekredskap gör att naturmarken på de lägre liggande nivåerna snarast uppfattas som allemansrättsligt tillgängligt. Med hänsyn tagen till naturmarkens höga naturvärden bör strandskyddet ligga kvar för dessa delar av planområdet.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	januari 2024
Laga kraft tidigast*	februari 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats gata.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. För de fastighetsägare som får en utökad bygg rätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

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

Tekniska frågor

Fastighetsägaren ska ansvara för att det vid eventuell nybyggnad uppförs en fördröjningsanläggning för dagvatten enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna. Dagvattenanläggningar är enligt miljöbalken anmälningspliktiga till kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen ägs idag av kommunen och kommer vid genomförandet av detaljplanen kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Fastighetsbildning för allmän platsmark är därför inte nödvändigt.

Marken som utgörs av kvartersmark bestod tidigare av en fastighet, Neglinge 13:5. Efter samrådsskedet har fastigheten styckats av i två fastigheter. Detaljplanen användningsgräns mellan *Bostad* och *Äldrevård* har justerats efter den nya fastighetsgränsen. Fastighetsbildning behövs därför inte för att genomföra detaljplanen.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Mellan fastigheterna Neglinge 13:6 (förmån) och Neglinge 13:5 (belastar) finns idag ett officialservitut (0182K-2023/26) med ändamål vatten- och avloppsledning. Servitutet innebär att för fastigheten Neglinge 13:6 följer rätt att bibehålla, drift och underhålla befintliga ledningar inom ett delområde av Neglinge 13:5.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän platsmark planeras i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg-, anläggnings- och dagvattenåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Taxor och avgifter

Förrättningskostnader

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra behov av fastighetsbildningsåtgärder.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en relativt liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Påverkan på Neglingeviden bedöms inte påverkas i jämförelse med befintlig byggrätt. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämrars inte möjligheterna att uppnå MKN. Strandskydd inträder men upphävs för vissa delar, där värdena för djur- och växtlivet saknas eller är lägre. Planen innebär att de naturvärdesträd som identifierats inom fastigheten får skyddsbestämmelser.

Sociala konsekvenser

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 negativ konsekvens för barn. 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.

Möjligheterna till större utbyggnader av seniorcenter Sjötäppan begränsas av detaljplanen, vilket kan utgöra en indirekt negativ konsekvens för Nackas äldre. En mindre utbyggnad av seniorcentret i framtiden möjliggörs dock. Det skydd av värdefulla träd och kulturmiljö som planen innebär kan på sikt ge positiva upplevelsevärden av boende i området, då värdefull natur- och kulturmiljö bevaras.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägarna och marksamfälligheter inom planområdet.

Markanvändningen för fastigheterna ändras från *Allmänt ändamål* till *Bostäder* samt *Åldrevård*. Byggrätten inom planområdet begränsas jämfört med tidigare gällande plan, samtidigt som en utbyggnadsmöjlighet inom fastigheten Neglinge 13:5 medges. För villan samt del av seniorcentrets innebär detaljplanen att byggnaderna får rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Fastighetsägarna kan ha rätt till ersättning då detaljplanen får skyddsbestämmelser. För angränsande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra behov av fastighetsbildningsåtgärder.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Simon Sundell
Planarkitekt

Antagen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 24-01-31, § 12.
Laga kraft 2024-03-01.

Annica Schneider
Plankoordinator