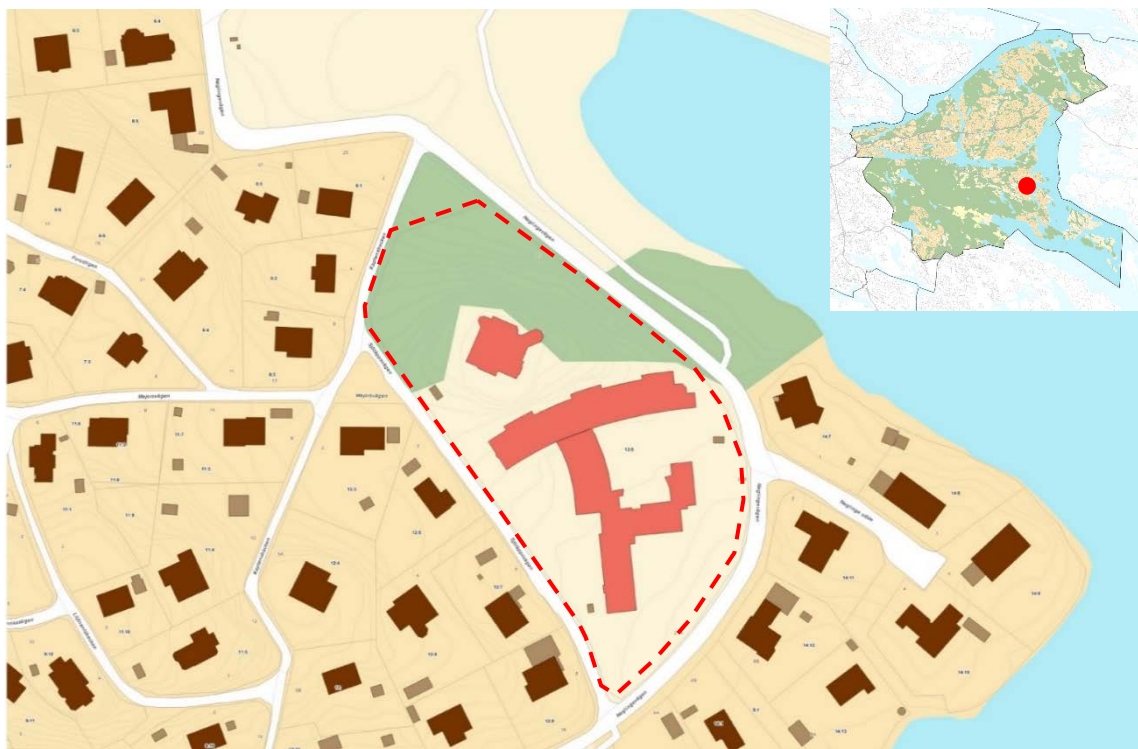


## Detaljplan för fastigheten Neglinge 13:5, Sjötäppsvägen 1 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

## Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra en avstyckning av Villa Gadelius från fastigheten Neglinge 13:5 för att villan åter ska kunna användas som bostad. Syftet är även att bekräfta befintliga seniorcenter Sjötäppans användning i detaljplan samt att skydda befintliga kulturmiljövärden och värdefull naturmiljö. Fastigheten ligger på Sjötäppsvägen och Neglingevägen i Saltsjöbaden och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB.

Förslaget skyddar Villa Gadelius med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Ingen ny byggrätt möjliggörs runt villan 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.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet kan öka. I planbestämmelserna regleras därför 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 hela planområdet.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och bakgrund .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>4</b>
Läge, areal & markägoförhållande .....	4
Statliga intressen.....	5
Kommunala intressen .....	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	7
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>8</b>
Bebyggelse .....	8
Störningar och risker .....	13
Dagvatten .....	14
Strandskydd.....	17
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>18</b>
Organisatoriska frågor.....	18
Ansvarsfördelning.....	19
Avtal19	
Tekniska frågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Ekonomiska frågor .....	20
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>20</b>
Miljökonsekvenser .....	20
Sociala konsekvenser .....	21
Ekonomiska konsekvenser.....	21
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	21

## Planens syfte och bakgrund

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en avstyckning av Villa Gadelius från fastigheten Neglinge 13:5 för att villan åter ska kunna användas som bostad. Syftet är även att bekräfta befintliga seniorcenter Sjötäppans användning i detaljplan samt att skydda befintliga kulturmiljövärden och värdefull naturmiljö.

### 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. Planförslaget 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:

- Naturvärdesinventering (Pro Natura, april 2020)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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

### Läge, areal & markägoförhållande

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 detaljplanen.

### **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.

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**

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. Strandskyddet gäller även 100 meter ut i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela 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.

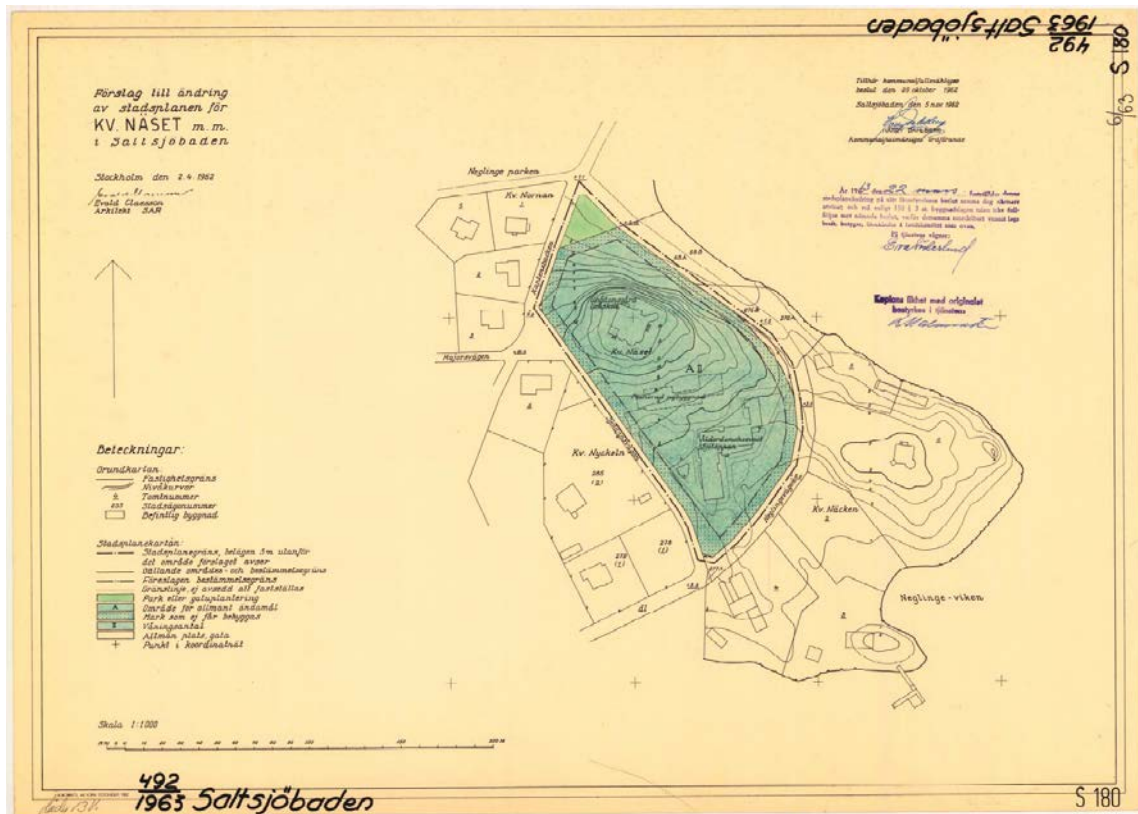
Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### **Gällande detaljplaner**

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, varpå hela fastigheten måste detaljplanläggas, och bestämmelserna upphävas, för att möjliggöra avstyckning av villan.

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. Planförslaget medger även en utbyggnadsmöjlighet för seniorcenter Sjötäppan, även den bedöms utgöra en liten förändring.

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.

## Förutsättningar och planförslag

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

### Bebyggelse

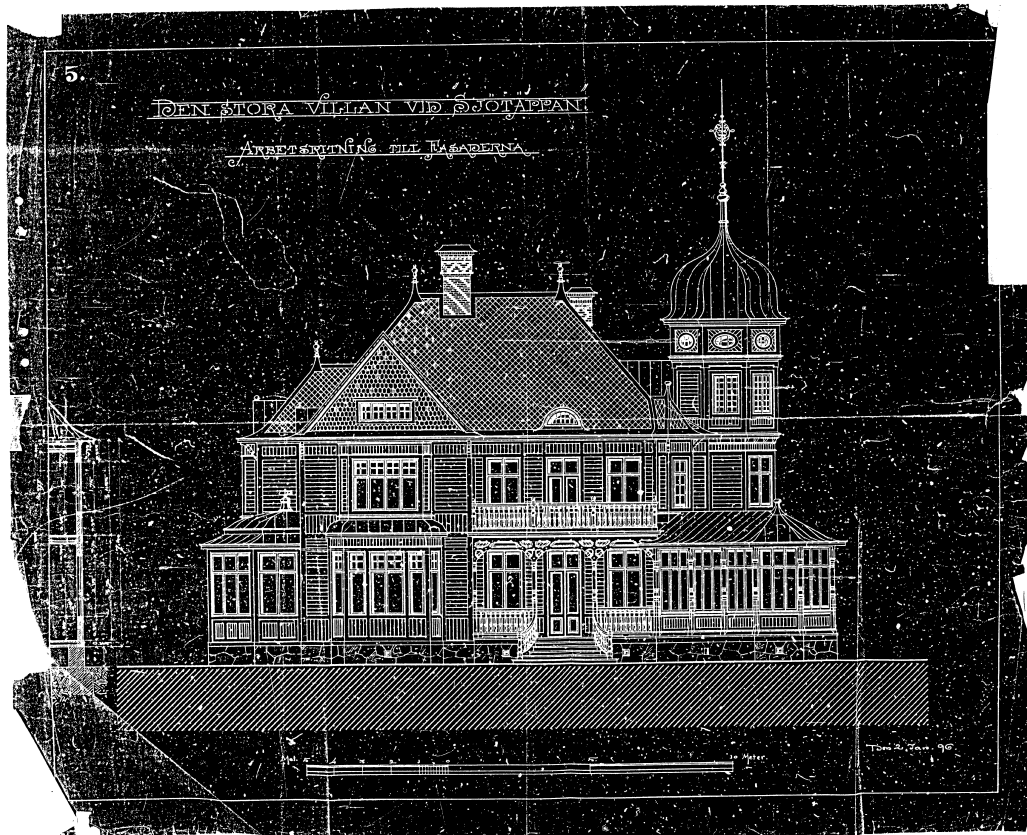
Inom fastighetens norra del står Villa Gadelius, som är ritad 1896 av Gustaf Wickman. Byggnaden står på en höjdrygg vid Neglingevikens norra strand, den så kallade Kaptensbacken. Hela området är en särskilt värdefull miljö enligt Kulturmiljöprogrammet. Enligt Kulturmiljöprogrammet är Villa Gadelius särskilt utpekad som kulturminne. Till det kulturhistoriska värdet hör även tomten med dess topografi och grönstruktur. 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.

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.



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





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

Fastigheten är idag planlagd som *område för allmänt ändamål*, vilket är en bestämmelse som inte används längre. I planförslaget anges markanvändningen till bostäder **"B"** vilket innebär att Villa Gadelius återgår till att kunna användas som privatbostad. I planförslaget skyddas villan, dels med rivningsförbud **"r<sub>1</sub>"** samt med skyddsbestämmelsen **"q<sub>1</sub>"** vilken anger; *Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Karaktärsskapande delar ska bevaras:*

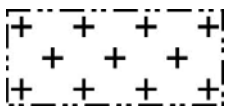
- Byggnadens volym och takutformning
- Befintliga fönster samt fönsterutformning
- Fasader i brunt trä samt fasaddetaljer såsom fönsteromfattningar
- Byggnadens entréer
- Byggnadens torn och övriga takdetaljer såsom takekupor
- Kakelugnar

I övrigt regleras villans **"nockhöjd"** till 13 meter. Över taknocken får utstickande detaljer sticka upp, såsom skorstenar eller tornet med sin spira som når 20 meter över marken. Detta förtydligas i plankartan med bestämmelse om **"totalhöjd"**. Runt villan regleras marken 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 endast komplementbyggnader får placeras. 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 "*Endast komplementbyggnader får placeras*" i planbestämmelsen avses alltså endast en begränsning av vilka typer av byggnader som får placeras på marken. Byggrätten regleras med bestämmelsen "**e<sub>2</sub>**" vilken anger att komplementbyggnader inte får uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvadratmeter. Komplementbyggnadens höjd regleras med en bestämmelse om "**nockhöjd**" till 4,0 meter.



*Prickmark – Marken får inte förses med byggnad*



*Korsmark – Endast komplementbyggnad får placeras*



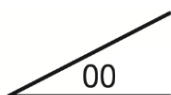
*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter*



*Totalhöjd – Högsta totalhöjd i meter*

Möjligheten att avstycka villan från seniorcentret skapas genom en generell bestämmelse som anger att minsta fastighetsstorlek är 4600 kvadratmeter. Syftet med denna fastighetsstorlek är även att det inte ska gå att stycka fastigheten i fler än två delar.

Seniorcenter Sjötäppan bekräftas i planen genom markanvändningen *Äldrevård*, vilket markeras med ett "**D<sub>1</sub>**" på plankartan. Seniorcentret får en byggrätt som innefattar befintlig bebyggelse samt mindre påbyggnader 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 "**e<sub>1</sub>**" vilken anger största byggnadsarea till 2600 kvadratmeter. Detta motsvarar cirka 15% större byggnadsarea jämfört med vad som är utnyttjat på platsen i dag. 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 "**prickmark**" närmast Neglingevägen och Sjötäppsvägen. Seniorcentrets äldre del från 1954 föreslås få rivningsförbud genom bestämmelsen "**r<sub>1</sub>**" på plankartan, samt omfattas av varsamhetsbestämmelsen "**k<sub>1</sub>**" vilken anger *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller takutformning, fönstersättning, listverk och balkongernas utformning ska bibehållas.*



*Takvinkel – minsta takvinkel i grader*



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

### Gator och trafik

Området nås via 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 utbyggnad enligt planförslaget 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. 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.

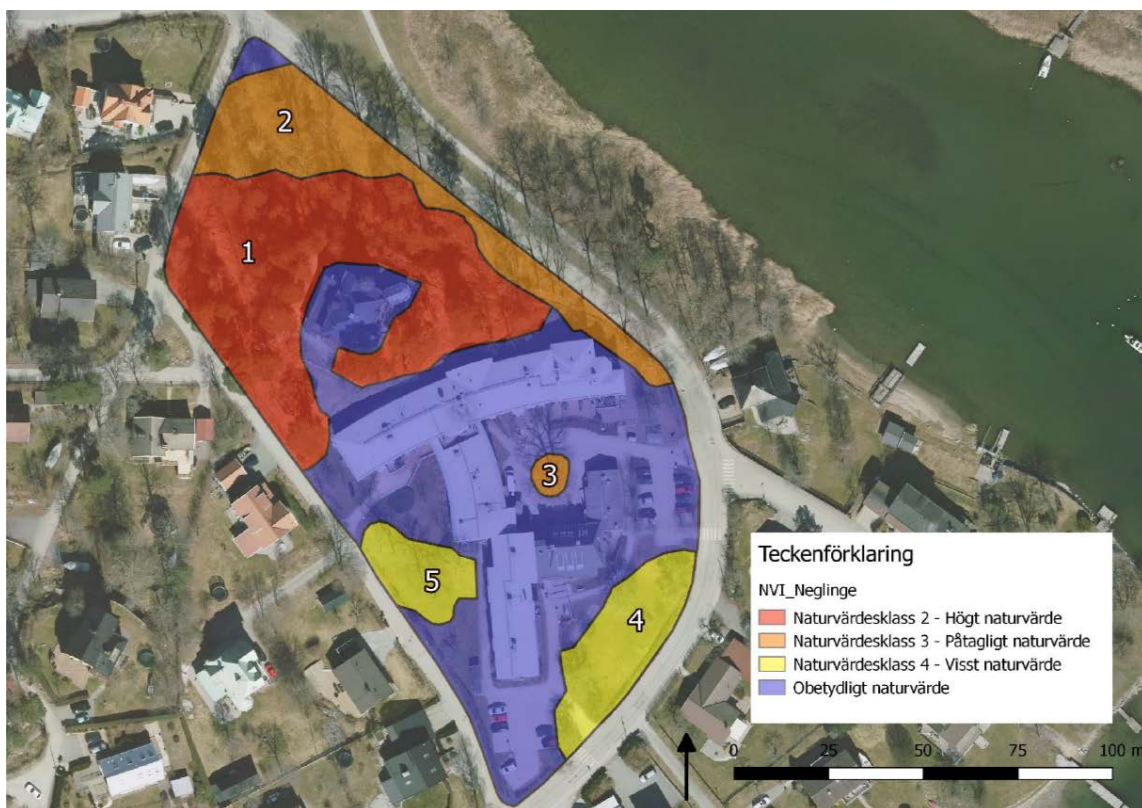
### Naturvärden och träd

En naturvärdesinventering (Pro Natura, april 2020) 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, *Pbellinus 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.

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 planförslaget skyddas ädellövträd och tallar med bestämmelsen ”n<sub>1</sub>” vilken anger; *Marken innehåller 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 trädskjutdom få fällas.* Denna bestämmelse omfattar samtliga 29 naturvärdesträd som identifierades i trädinventeringen. Bestämmelsen kompletteras med en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt som anger; *Marklov krävs 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 n<sub>1</sub>.*



Figur 7. Karta över naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass

### **Teknisk försörjning**

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

### **Störningar och risker**

Planförslaget innebär risker och störningar avseende buller, dagvatten och skyfall vilket beskrivs utförligare nedan.

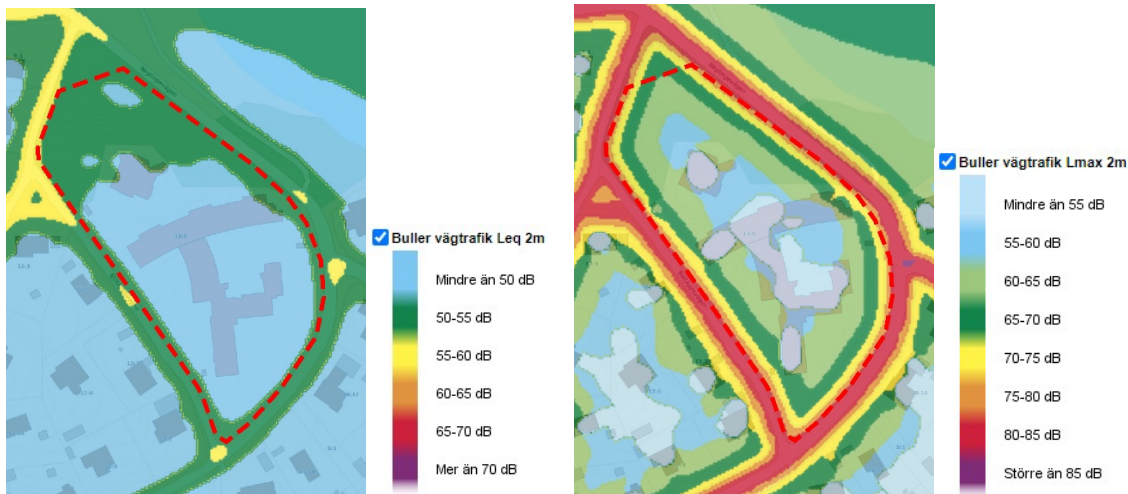
### **Buller**

Planområdet påverkas av trafikbuller från omkringliggande lokalgator samt Stockholmsvägen cirka 100 meter norr om planområdets norra gräns. En kommunövergripande bullerutredning över Nacka gjord 2016 visar att planområdet klarar Trafikbullerförordningens riktvärden för buller från vägtrafik utan speciella åtgärder. Ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik uppgår till högst 55 dB(A) inom hela planområdet och den maximala ljudnivån är lägre än 70 dB(A) inom hela området med undantag från ett par meter från väggkant.

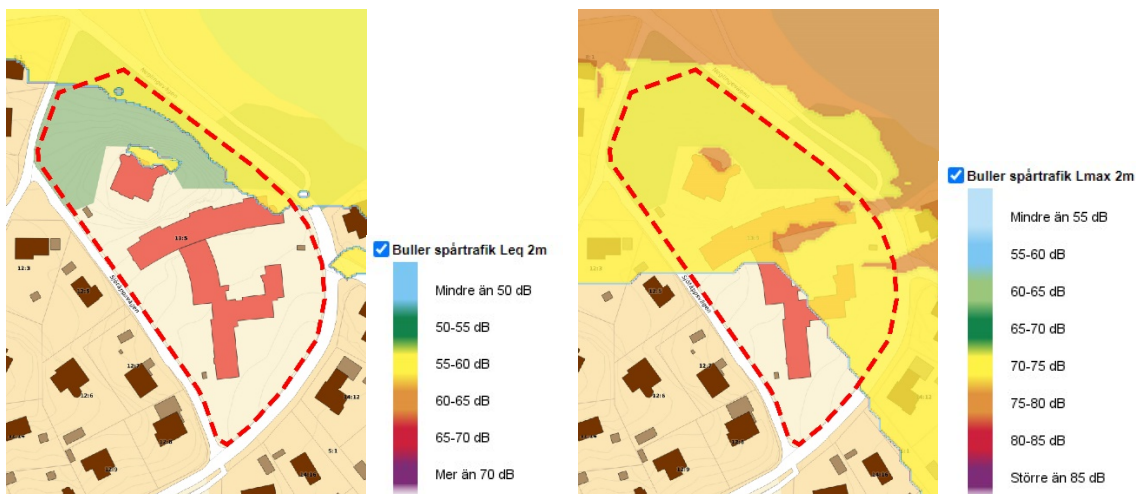
Utöver vägtrafik påverkas även planområdet av buller från spårtrafik i form av Saltsjöbanan vars spår ligger mellan 150–200 meter från planområdet. Nackas kommunövergripande bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till högst 55 dB(A) inom större delen av planområdet, med undantag för befintlig bebyggelses norra fasader där ljudnivån är mellan 55–60 dB(A). Maximala ljudnivåer vid uteplats riskerar att överskrida 70 dB(A) men det bedöms vara möjligt att skapa en ljuddämpad uteplats för seniorcentret inom fastighetens västra del. Sammantaget bedöms Trafikbullerförordningens riktvärden kunna uppfyllas. I plankartan anges följande planbestämmelse för hela planområdet:

*Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:*

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.



Figur 8 & 9. Vägtrafikbuller. Ekvivalent ljudnivå (t.v.) och maximal ljudnivå (t.h.)



Figur 10 & 11. Spårtrafikbuller. Ekvivalent ljudnivå (t.v.) och maximal ljudnivå (t.h.)

## 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. Upphållstiden, 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 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> av fastighetens hårdgjorda yta*. Därutöver regleras den maximalt tillåtna andelen hårdgjord markyta inom planområdets norra respektive södra del genom följande bestämmelser; **"b<sub>1</sub>"** anger att endast 10 % av markytan får hårdgöras, vilket motsvarar cirka 160 kvadratmeter i ett område runt villan i fastighetens norra del. Bestämmelsen **"b<sub>2</sub>"** anger att endast 30 % av markytan inom området som omfattar *Äldrevård* får hårdgöras, vilket motsvarar cirka 2300 kvadratmeter runt seniorcentret. Med hårdgjord markyta avses markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Byggnaders tak avses inte räknas in i denna yta utan behandlas i separata bestämmelser. 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 medger endast marginellt större andel hårdgjorda ytor. 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.

### Skyfall och översvämning

Enligt *Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015* finns en liten risk för påverkan från skyfall (10–20 cm) 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 12. Utdrag från *Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015*.

### Luft

Det finns flera miljö kvalitetsnormer (MKN) för olika ämnen i luft. Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxid (NO<sub>2</sub>). 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/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). MKN som ska klaras är 50 µg/m<sup>3</sup>. För NO<sub>2</sub> beräknas halterna i området vara 15–18 µg/m<sup>3</sup>. MKN som ska klaras är 60 µg/m<sup>3</sup>. Ett genomförande



av planen förväntas inte alstra nämnvärt fler trafikrörelser. MKN för luft bedöms klaras med god marginal.

### Strandskydd

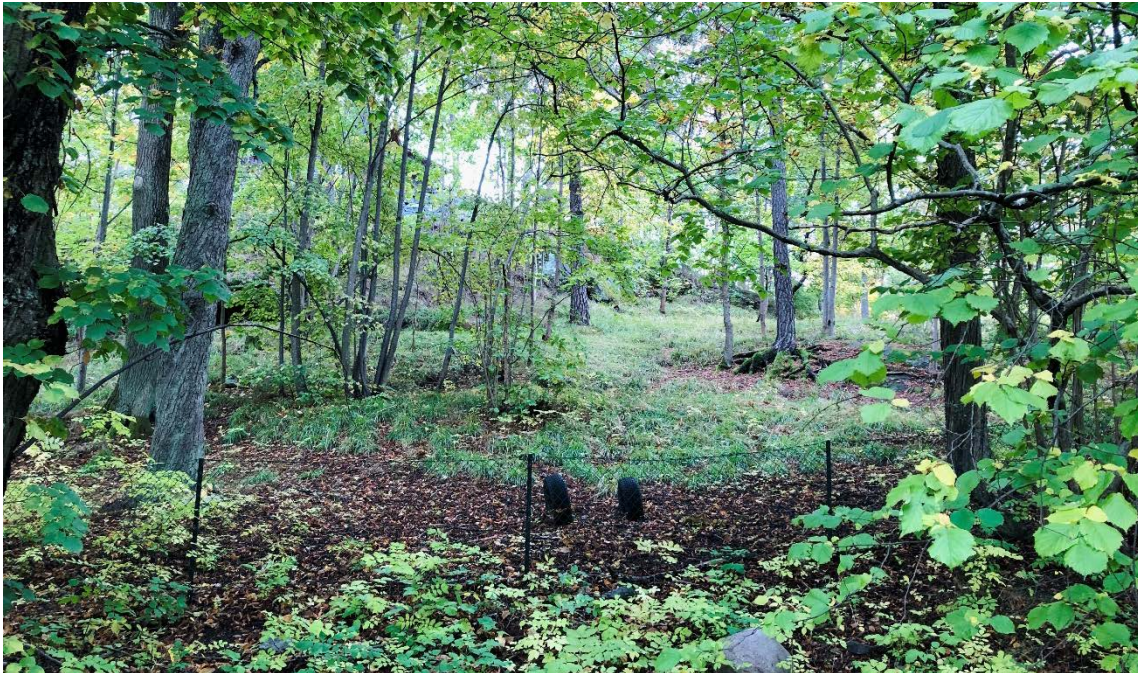
Fastigheten omfattas av Stadsplan 180 från 1963 vilken anger användningen *Allmänt ändamål*. Planområdet ligger inom ett område som i dagsläget inte omfattas av strandskydd, men där strandskydd inträder 100 meter upp på land från strandlinjen vid planläggning av marken. Enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (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.

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. Värdena för växt- och djurlivet är små. Enstaka skyddsvärda träd förses i planen skyddsbestämmelser.



Figur 13 & 14. Bilder från seniorcenter Sjötäppans södra del och korsningen Neglingeviden & Sjötäppsvägen (t.v.) samt nordöstra del med staket mot Neglingeviden (t.h). Foto: Viktor Wallström

I stadsplanen från 1963 anges för villa Gadelius i planområdets nordvästra del *Ungdomsgård, lekplats* och byggnaden har sedan mitten av 1900-talet använts som förskola, ateljé, ungdomsgård och som boende för flyktingfamiljer. Villan ligger på en höjdplatå och naturmarken på de lägre nivåerna kring byggnaden är idag relativt vildvuxen. Samtliga skyddsvärda träd runt villan förses i planen skyddsbestämmelser. Hela norra delen av detaljplaneområdet är avgränsat av stängsel och murar som går i, eller nära, fastighetsgränsen. På grund av dessa stängsel och murar, villans karaktär av privatbostad, dess placering på fastigheten och höjdskillnaderna bedöms området inte upplevas som allemansrättsligt tillgängligt.



Figur 15. Vy från norr. Stängslet ligger i fastighetens norra gräns mot Neglingevägens möte med Kaptensbacken. Foto: Viktor Wallström

En bil-, gång- och cykelväg samt ett grönstråk finns mellan planområdet och strandlinjen vid Neglingevikens vilket innebär att passagen längs stranden inte påverkas av planförslaget.

Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet. Det särskilda skälet för upphävandet är 7 kap. 18 c § miljöbalken punkt 1: att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Sammantaget bedöms det finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet för planområdet, och intresset för att ta området i anspråk väger här tyngre än strandskyddsintresset.

## 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*

Samråd	september 2020
Granskning	januari 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	april 2021
Laga kraft tidigast*	maj 2021

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Genomförande**

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov och avstyckning, 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.

### **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.

### **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**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastigheten Neglinge 13:5 omfattas av en tomtindelingsplan Kv. Näset (akt. 0182K-27/1963) vilken fastställdes 23 juli 1963. Tomtindelingsplanen föreslås i denna detaljplan upphävas. Inom detaljplanen möjliggörs en avstyckning av befintlig villa i planområdets nordvästra del till en minsta fastighetsstorlek på 4600 kvadratmeter. Gränsdragningen mellan markanvändningen för bostäder och äldrevård syftar till att reglera möjliga

byggnaders användning. Fastighetsgränsen kan komma att placeras oberoende av användningsgränsen och ska utredas i kommande lantmäteriförrättning.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

### ***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**

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

### ***Förrättningskostnader***

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

### ***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 planförslaget 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 som försumbar i jämförelse med befintlig bygggrätt. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämras inte möjligheterna att uppnå MKN. MKN för vatten kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar. 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 försvåras i och med ny detaljplan, vilket utgör en indirekt konsekvens för barn. I dagsläget står dock villan tom på grund av sitt dåliga skick, och ett genomförande av planförslaget skulle innebära att villan återgår till att kunna användas som bostad.

Möjligheterna till större utbyggnader av seniorcenter Sjöträpan begränsas av planförslaget, 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.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

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

Planförslaget innebär att tomtindelingsplanen Kv. Näset upphävs för fastigheten Neglinge 13:5 och fastigheten kan delas i två. Markanvändningen för fastigheten ändras från *Allmänt ändamål* till *Bostäder* samt *Äldrevard*. Byggrätten inom fastigheten begränsas jämfört med tidigare gällande plan, samtidigt som en utbyggnadsmöjlighet inom fastighetens södra del medges. För villan i fastighetens norra del samt del av seniorcentrets i södra delen innebär planförslaget att byggnaderna får rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. För angränsande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger. Genomförandet av detaljplanen kan medföra ett behov av fastighetsbildningsåtgärder, vilka bekostas av fastighetsägaren.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Viktor Wallström  
Planarkitekt