

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Neglinge 13:5, Villa Gadelius, Sjötäppsvägen 1, i Saltsjöbaden,

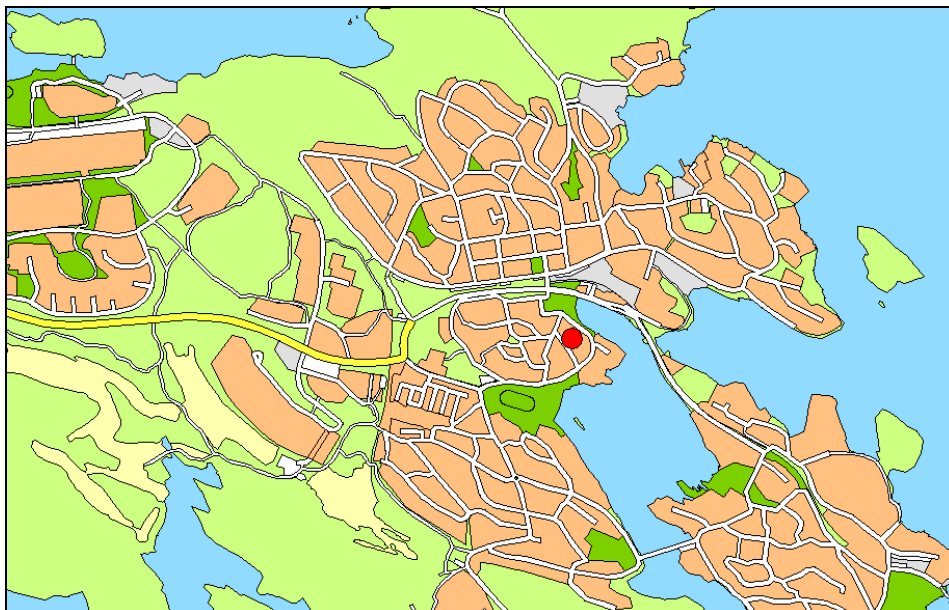
Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för fastigheten Neglinge 13:5 i Saltsjöbaden. Planarbete bedöms kunna bedrivas med normalt planförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i 2:a kvartalet 2017.

Sammanfattning

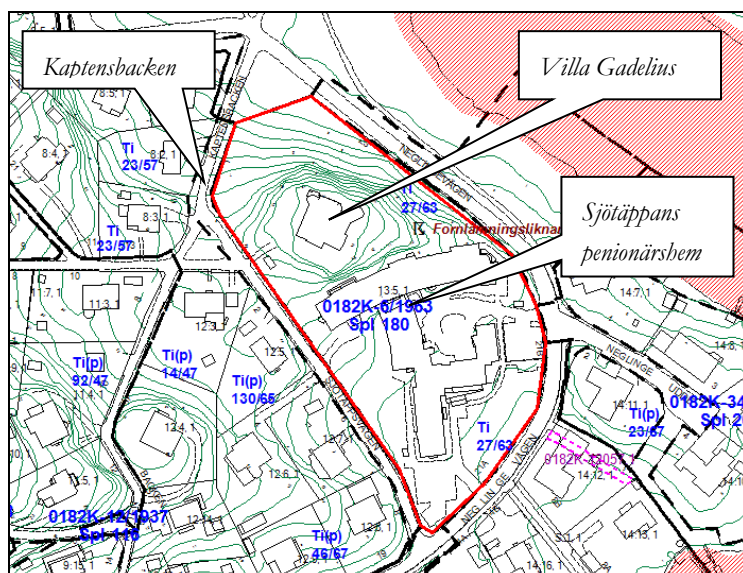
Planenheten mottog den 25 mars 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Neglinge 13:5 i Saltsjöbaden. Förslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden (Nacka kommun/Mark- och Exploateringsenheten) önskar möjliggöra avstyckning av Villa Gadelius från Sjötäppans pensionärshem samt ändra användning från allmänt ändamål till bostadsändamål samt om möjligt ytterligare avstyckning för bostadsbebyggelse. Sökandens skrivelse bifogas.



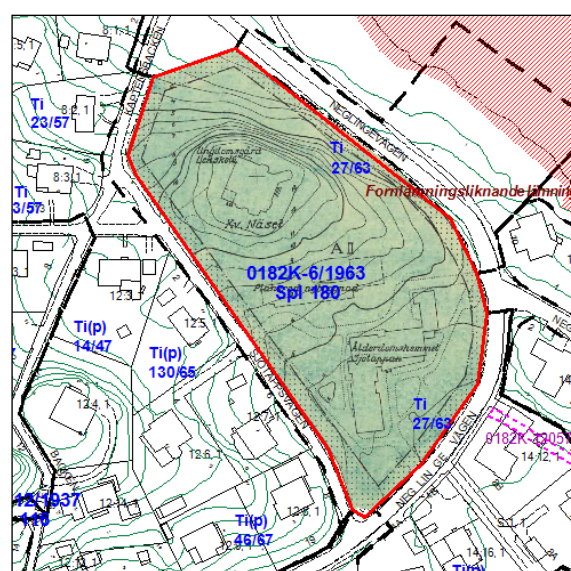
Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Neglinge 13:5 omfattas av detaljplan (stadsplan 180) från 1963. Avståndet till vattnet är mindre än 100 m, vilket innebär att strandskyddet återinträder för större delen av fastigheten vid ny detaljplan. Tomtarealen är 13 282 kvm. Detaljplanen anger allmänt ändamål, två våningar och högsta byggnadshöjd 8 m. I övrigt anges inga begränsningar om byggnadsarea eller liknande annat än en 6 m bred remsa med punktprickad mark runt fastigheten. Fastigheten omfattas även av en tomtindelingsplan (kvarteret Näset) som inte medger avstyckning. Villa Gadelius har tidigare använts som bostad, ateljé, förskola och ungdomsgård. Nuvarande användning är korttidsboende för flyktingar. På fastigheten finns också ålderdomshemmet Sjötäppan vilket byggdes 1953 och byggdes till 1964 och 1992.



Fastigheten Neglinge 13:5



Gällande detaljplan Stadsplan 180

Historik

Ett ärende att planlägga Villa Gadelius för bostadsändamål och att se över möjligheten till ytterligare avstyckning för småhus behandlades av Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden den 16 november 2004 (ONFS 91/2004-214, § 179). Områdesnämnden avslög då ärendet med hänvisning till att pågående barnverksamhet skulle kunna fortgå i Villa Gadelius men nämnden var ansåg det möjligt att pröva en avstyckning.

En ansökan om planbesked från fastighetskontoret hanterades vid årsskiftet 2009/2010. Planenheten bedömde i en tjänsteskrivelse den 30 april 2010 (nya plan- och bygglagen med dess regler om hantering av planbesked trädde i kraft den 2 maj 2011) att det inte var lämpligt med avstyckning för småhus med hänvisning dels till riktlinjer antagna av miljö- och stadsbyggnadsnämnden dels till kulturantikvarisk bedömning.



Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram. Villa Gadelius, ritad 1896 av Gustaf Wickman, hör till Neglingehöjdens äldsta och mest framträdande byggnader, högt belägen och syns vida omkring.

Byggnaden har till stora delar en välhållen äldre karaktär och kan därför betraktas som ett för kulturmiljövården särskilt värdefullt objekt, i enlighet med plan och bygglagens 3 kap 12 §. Det innebär att byggnaden inte får förvanskas. Det kulturhistoriska värdet ligger även i tomtbildens med sitt synliga berg som utgör villans fot, växtligheten och den spatiösa tomtytan runt byggnaden.

Kommunantikvarien har gjort en bedömning att det eventuellt kan finnas möjlighet att pröva en avstyckning för bostadsändamål inom fastighetens norra del i anslutning till Kaptensbacken.

Sökandens förslag

Sökanden (Nacka kommun/Mark- och Exploateringsenheten) önskar möjliggöra avstyckning av Villa Gadelius från Sjötäppans pensionärshem samt ändra användning från allmänt ändamål till bostadsändamål samt avstycka ytterligare tomter för småhus/radhus.

Planenhetens bedömning

Planenheten har gjort en bedömning att en planändring från allmänt ändamål till bostadsändamål (flerbostadshus) för Villa Gadelius är möjlig. Detta ska i så fall hanteras med bland annat q- och k-bestämmelser samt en antikvarisk förundersökning. Det är samtidigt lämpligt att bekräfta nuvarande användning av Servicecentret Sjötäppan som vårdboende och för dagverksamhet. Användningen ”Allmänt ändamål” är en gammal bestämmelse som inte längre används. Vid planläggning kan det även vara bra att beakta eventuellt framtida utbyggnadsmöjligheter för servicecentret. Med hänsyn till fastighetens storlek och att Villa Gadelius omvandlas till flerbostadshus bör möjligheten till styckning för några mindre radhus som trappar sig längs Kaptensbacken utredas. Genom att Villa Gadelius ligger högre i terrängen finns förutsättningar för att villans solitära uttryck ändå kan bibehållas.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt



Bilagor

Sökandens skrivelse.

Kulturmiljövårdsliga aspekter, kommunantikvarie 20091201

Begäran om planändring, tjänsteskrivelse 20100430