

§ 179

Dnr ONFS 91/2004-214

Detaljplan för Neglinge 13:5, Neglingevägen 21-23, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Beslut

Nämnden avslår Nacka kommuns ansökan om planändring avseende fastigheten Nacka Neglinge 13:5 i Saltsjöbaden.

Nämnden gör följande uttalande:

Nämnden finner det angeläget att bibehålla nuvarande ändamålsbestämmelse för Villa Gadelius, allmänt ändamål, för bl.a. barnverksamhet i allmän eller enskild regi.

En ändring av ändamålsbestämmelsen från allmänt ändamål till bostadsändamål jämte tillskapandet av en hörntomt, i hörnet Kaptensbacken / Neglingevägen är inte förenligt med allmänintresset för Villa Gadelius nyttjande inom den lokala barnverksamheten.

Önskar Nacka kommun genom avstyckning skapa en ny tomt runt Villa Gadelius genom en gränslinje mellan Sjötäppans äldreboende och Villa Gadelius kan detta vara en lämplig åtgärd för att långsiktigt trygga barnverksamheten i Villa Gadelius.

Ärendet

Planenheten har redovisat ärendet i en skrivelse daterad 13 oktober 2004.

Fastigheten Neglinge 13:5 omfattas av detaljplan (stadsplan 180) från 1963. Tomtarealen är 13 282 m². Detaljplanen anger allmänt ändamål, två våningar, högsta byggnadshöjd 8 m. I övrigt anges inga begränsningar förutom en 6 m bred remsa prickad mark runt fastigheten.



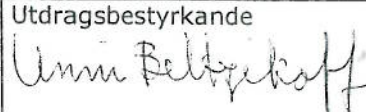
Villa Gadelius uppfördes 1895. Fastigheten har bland annat använts som bostad, ateljé, förskola och daghem. På fastigheten finns också ålderdomshemmet Sjötäppan vilket byggdes år 1953 och byggdes till 1964 och 1992.

Fastighetskontoret har inkommit med ansökan om planändring i syfte att genom avstyckning skapa en ny tomt runt Villa Gadelius för bostadsändamål. Varsamhetsbestämmelser avseende denna kulturhistorisk värdefulla byggnad skall anges i planbestämmelserna. Möjligheten att en tillskapa en tomt i hörnet Kaptensbacken/Neglingevägen skall också studeras med beaktande av bland annat siktförhållandena.

Skäl till förslag till beslut

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse samt strider inte mot översiktsplanen. Förslaget föreslås hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 §.

Områdesnämnden föreslås att ge Planenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Områdesnämnden
Fisksätra/Saltsjöbaden
16 november 2004

Yrkanden

Brita Nyman (s) yrkade med instämmande av Kurt Björkholm (fp) att nämnden skulle avslå Nacka kommuns ansökan om planändring avseende fastigheten Nacka Neglinge 13:5 i Saltsjöbaden.

Kurt Björkholm (fp) yrkade med instämmande av Catharina af Donner Ingman (m) Per Lindén (kd) Brita Nyman (s) och Arne Arenteg (v) att nämnden dessutom skulle göra följande uttalande:



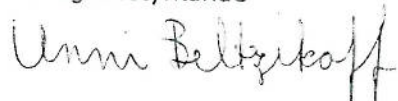
"Nämnden finner det angeläget att bibehålla nuvarande ändamålsbestämmelse för Villa Gadelius, allmänt ändamål, för bl.a. barnverksamhet i allmän eller enskild regi.

En ändring av ändamålsbestämmelsen från allmänt ändamål till bostadsändamål jämte tillskapandet av en hörntomt, i hörnet Kaptensbacken / Neglingevägen är inte förenligt med allmänintresset för Villa Gadelius nyttjande inom den lokala barnverksamheten.

Önskar Nacka kommun genom avstyckning skapa en ny tomt runt Villa Gadelius genom en gränslinje mellan Sjötäppans äldreboende och Villa Gadelius kan detta vara en lämplig åtgärd för att långsiktigt trygga barnverksamheten i Villa Gadelius."

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på yrkandena och fann att nämnden biföll både Brita Nymans yrkande och Kurt Björkholms yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Tjänsteskrivelse

1 (2)

2010-04-30

H 7666.2010

Referensnr 1131.2009

(4)

Fastighetskontoret
Dag Björklund m.fl.**Begäran om planändring för Neglinge 13:5, Villa Gadelius och Seniorcenter Sjötäppan, Nacka kommun****Enkelt planförfarande**

Ni har kommit in med en förfrågan om planändring och vi har nu gjort en bedömning av lämpligheten.

Vid lämplighetsbedömningen har kommunantikvarie Johan Aspfors medverkat.

Bakgrund

För fastigheten Neglinge 13:5 gäller stadsplan 180 från 1963. När stadsplanen tillkom var syftet, dels att bekräfta fastighetens användning för allmänt ändmål, dels att kunna bygga ut ålderdomshemmet Sjötäppan. Kommunen hade färdigställt ålderdomshemmet några år tidigare, 1954. Villa Gadelius användes vid stadsplanens tillkomst som ungdomsgård och lekskola.

Fastigheten Neglinge 13:5 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 synlig 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 består även av tomtbilden, med sitt synliga berg som utgör villans fot, den kulturpåverkade växtligheten samt den spatiösa tomtytan kring byggnaden särskilt mot norr. Det skapar respektavstånd och ger villan dess unika karaktär i området. Se kommunantikvariens skrivelse, bilaga 2.

Ansökan har kommit in från fastighetskontoret i Nacka den 15 maj 2009. På begäran av planenheten har fastighetskontoret utvecklat sin begäran den 11 september 2009. Se bilaga 1.

Fastighetskontoret har ansökt om en planändring av fastigheten för att de ska kunna sälja Villa Gadelius som bostadsfastighet. För att kunna göra det behövs en planändring från allmänt ändamål till bostadsändamål. Fastighetskontoret vill även pröva möjligheten att bilda 1-2 nya tomter för småhusändamål, norr om Villa Gadelius. Villa Gadelius innehåller idag en förskola och en lägenhet. Fastighetskontoret anser att

Planenheten**Postadress**
Nacka kommun
131 81 Nacka**Besöksadress**
Granitvägen 15**Telefon**
Växel 08-718 80 00
Direkt 08-718 94 45
Mobil 070-431 94 45
Fax 08-718 94 54**E-post**
angela.jonasson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

lokalerna inte är längre ändamålsenliga som förskola. Dessutom vill befintlig anordnare lämna lokalerna. För Seniorcenter Sjötappan föreslås inga förändringar.

Planenhetens bedömning

Planenheten bedömer att en planändring, från allmänt ändamål till bostadsändamål, är lämplig för Villa Gadelius med tillhörande tomt. Planenheten bedömer dock inte att det är lämpligt att stycka av nya fastigheter för småhusändamål, med hänsyn till de nya riktlinjerna för detaljplaner och med hänsyn till kulturmiljön.

Förslagsvis skulle möjligheten att utnyttja Villa Gadelius som flerbostadshus kunna prövas i ett planarbete och behovet av eventuella komplementbyggnader och parkering kunna utredas inom den del av fastigheten Neglinge 13:5 där Villa Gadelius ligger.

Planenheten bedömer att det är lämpligt att samtidigt bekräfta nuvarande användning av Servicecentret Sjötappan som vårdboende och för dagverksamhet. Användningen "allmänt ändamål" är en gammal bestämmelse som inte längre bör användas.

Värdefull kulturmiljö

Villa Gadelius solitära roll med den spaciösa tomtytan bör i behållas. Ny småhusbebyggelse och avstyckning av nya villafastigheter norr om Villa Gadelius är inte lämpligt eftersom det riskerar att skada villans "gröna fot" och helhetsupplevelsen av Wickmans skapelse samt innebär stora markingrepp i sluttande terräng. Se bilaga 2.

Riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande

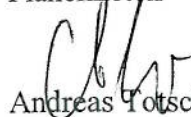
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande den 17 februari, § 55. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Syftet med riktlinjerna är att kommunen ska prioritera långsiktigt hållbar planering för sammanhängande områden.

Enligt riktlinjerna ska s.k. frimärksplaner som syftar till ny eller ändrad byggrätt för enstaka fastigheter för småhusändamål nekas. Planändring för att åstadkomma en förtätning av ett villaområde, ska genomföras för sammanhängande områden, så att förutsättningarna behandlas på likartat sätt. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

Återkoppling

Eftersom vi inte anser att det är lämpligt att planlägga på det sätt som ni lämnat önskemål om, vore vi tacksamma för en återkoppling, om ni vill gå vidare så som planenheten föreslagit i andra stycket under "Planenhetens bedömning".

Planenheten


Andreas Totschnig
Planchef


Angela Jonasson
Biträdande planchef

Bilagor:

1. Sökandes skrivelser 2009-04-28 och 2009-09-11
2. Kulturmiljövårdsliga aspekter på begäran, kommunantikvarie 20091201

2009-12-01

R 1131-2009

Planenheten
Johan Aspfors, kommunantikvarie

Kulturmiljövårdsliga aspekter på begäran om planläggning av Neglinge 13:5, villa Gadelius (Sjötäppan), i syfte att tillskapa tomter för bostadsändamål

Kommunantikvarien har ombetts att avge synpunkter på en begäran om att planlägga rubricerad fastighet för att möjliggöra avstyckningar och ändrad användning.

Fastighetens historia

Fastigheten ligger på Neglingehöjden som blev ett attraktivt för villaavstyckningar strax efter Saltsjöbanans tillkomst 1893. Villa Gadelius, från början benämnd Sjötäppan, hör till områdets tidigaste villor. Den ritades 1896 av Gustaf Wickman, en av förra sekelskiftets mest välkända arkitekter – skapare av bl a Kiruna kyrka. Byggherre var bankdirektör Carl Jansson. Wickman var välkänd i bankkretsar på grund av många bankhusuppdrag. I villa Sjötäppan anammar han 1890-talets vurm för karaktärsfulla tornvillor med pittoreska utbyggnader och taksprång, här i en mörk naturanpassad färgsättning. Den oregelbundna husvolymen, krönt av ett torn, tonar fram bakom tallarna som en fortsättning av berget. Arkitekturens integrering med platsens topografi och natur hör till tidens nationalromantiska ideal.

Bankdirektör Jansson, som var kompanjon med bl a Ernst Thiel, hade resurser att förvärva denna sjönära fastighet i en från början mycket ansenlig storlek. Den ligger i Neglingehöjdens östra utkant, "Näset", med vy över Neglingemaren. På en karta från 1916 avtecknar sig Janssons fastighet som den i särklass största på Neglingehöjden som i övrigt fick en småskalig, terränganpassad tomtstruktur. Byggherrens sociala och ekonomiska status uttrycktes inte bara genom tomtstorleken och villans framträdande höjdläge mot sjön och Saltsjöbanan, utan också genom en stor trädgård kring huset ut mot udden. Rester av denna anläggning anas än idag, även den lindallé som gick från två stora grindar vid Kaptensbackens början i en sväng längs stranden upp mot villan.

År 1928 köptes Sjötäppan av handelshuset Knut Gadelius, därav villans nuvarande namn. En ny plan fastställdes 1930 i samband med att halva tomten såldes. Neglingevägen drogs fram genom trädgården och förenade sig med lindallén. År 1949 köpte kommunen den östra halvan för att bygga ett ålderdomshem, färdigt 1954 och utbyggt 1963, 1970 samt 1992. En förskola inrättades 1955 i villan.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
www.nacka.se
info@nacka.se
sms 716 80

Telefon
Växel
Direkt
7189162
Mobil
Fax

E-post

Organisationsnummer
212000-0167

Kulturhistoriskt värde

Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram, miljö nr 36:1 Neglinge. Villan hör till Neglingehöjdens äldsta och mest framträdande byggnader av närmast landmärkeskaraktär – dess torn är synligt vida omkring. Trots en del ändringar har huset en välhållen äldre karaktär med betydande kulturhistoriska värden, ett värde som förstärks av husets välkända upphovsman. Sammantaget kan Sjötäppan betraktas som ett för kulturmiljövården särskilt värdefullt objekt i enlighet med plan- och bygglagens 3 kap 12 § (och får därmed enligt lagtexten inte förvanskas). Huset och miljön saknar dock formellt skydd i detaljplan.

Synpunkter på föreslagna förändringar

Som tidigare nämnts har även tomtbilden kulturhistoriskt intresse med sitt synliga berg som utgör villans fot, den kulturpåverkade växtligheten samt den spatiösa tomtytan kring byggnaden – då särskilt mot norr. Upplevelsen av villans arkitektur hör intimt ihop med tomtens och topografins utseende – det klassiska "huset på berget". Husets solitära roll är ett karaktärsdrag för fastigheten som bör beaktas vid ändringar. Trots senare avstyckningar har husets nordsida kvar ett generöst grönområde vilket skapar respektavstånd och ger villan en karaktärsskapande roll i området.

Föreslagen bostadsbebyggelse mot Neglingevägen riskerar skada villans "gröna fot" och därmed helhetsupplevelsen av Wickmans skapelse. Även resterna av trädgårdens allé, som bildar en avgränsning mot vägen, blir då svår att hantera på ett skonsamt sätt. En avstyckning högre upp på Kaptensbacken är mer hanterlig ur ett kulturmiljövårdsperspektiv, men är inte heller självklar med tanke på närheten till husets entrésida samt de markåtgärder som en nybyggnation sannolikt skulle kräva i denna sluttande terräng.

Om avstyckningar skulle kunna undvikas till förmån för att huvudbyggnaden omvandlas till flerbostadshus är det ett alternativ som bör studeras. De antikvariska kraven skulle kunna hanteras tillfredsställande i en planförfarande, genom bl a q- och k-bestämmelser, och i bygglovsskedet genom antikvarisk medverkan. En sådan omvandling bör inledas med en antikvarisk förundersökning där byggnadens yttre och inre värden och kvaliteter samt brister tydliggörs. Förundersökningen bör göras så tidigt att den kan ligga till grund för den övriga projekteringen. Till förundersökningen bör kopplas en konsekvensbeskrivning av vilken framgång avvägningar gentemot andra samhällskrav samt hur varsamhetskravet tillgodoses.

PLANENHETEN

Johan Aspfors
Kommunantikvarie