

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 40:4, John Lodéns väg 20, Storängen i kommundelen Sicklaön

Förslag till beslut

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

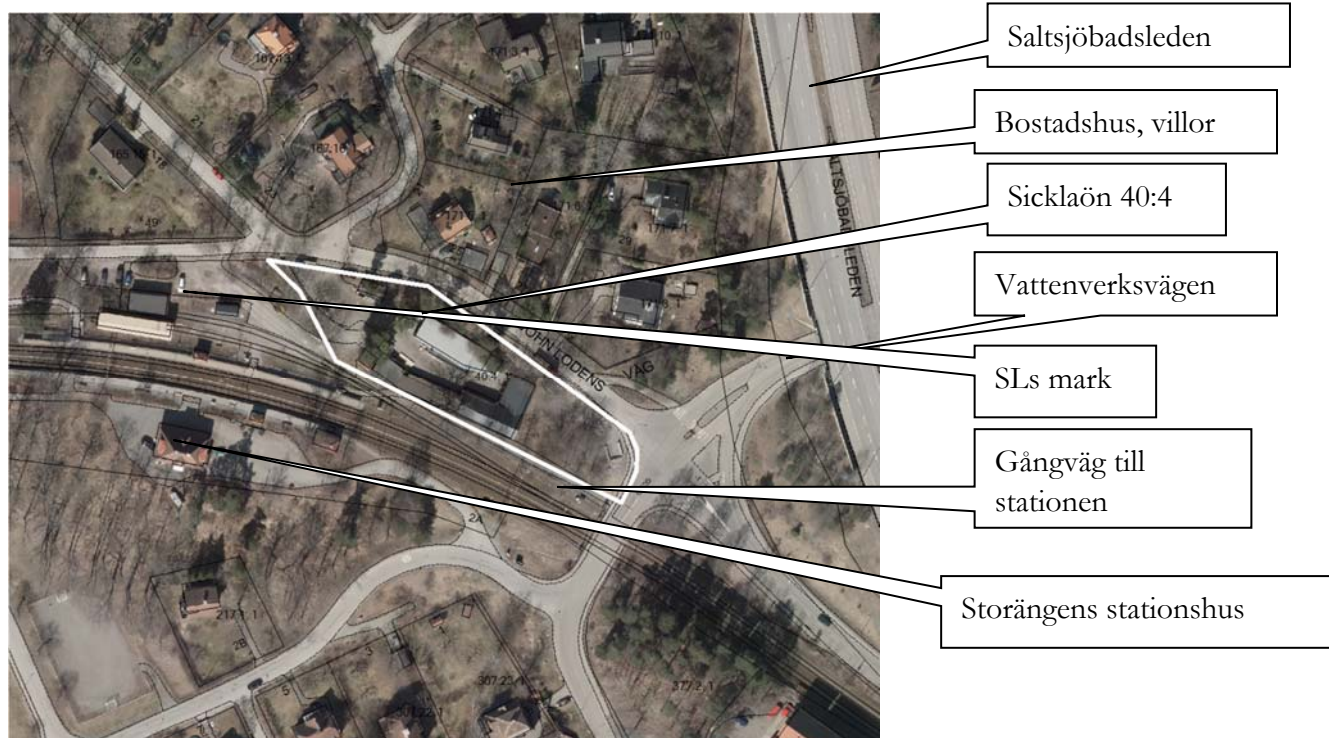
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 40:4 i Storängen. Planarbete bedöms kunna bedrivas med normal planförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 3 2017.

Sammanfattning

Planenheten mottog i maj 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 40:4 i Storängen. Begäran reviderades och en slutgiltig begäran inkom sedan den 14 juli 2014. Föreslagen markanvändning är bostäder i form av flerbostadshus. På fastigheten, strax norr om Saltsjöbanan och Storängens station finns idag en byggvaruhandel. Sökanden avser riva denna och bygga flerbostadshus på platsen. Planenheten anser att en förtätning av denna plats är lämplig att pröva i en planprocess. Anpassning och hänsyn till buller, risk och riksintresse för kulturmiljövården ska under planarbetet utredas noggrant och den i begäran om planbesked föreslagna bebyggelsen ska bearbetas. Sökandens skrivelse bifogas.

Ärendet

Fastigheten är belägen längs John Lodén väg i Storängen, strax norr om Storängens station och Saltsjöbanan. På fastigheten finns idag låga lagerbyggnader. Intill spåret står en större ek och det finns även ett flertal tallar på fastigheten. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för Storängen, Ob1 som vann laga kraft 1990. Fastigheten omfattas av den inledande bestämmelsen i Ob1 "Området utgör en värdefull miljö. Åtgärder får inte vidtas som kan förvanska denna miljö". Fastigheten utsätts för buller från Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden.



Villasamhället Storängen grundades 1904 och områdets historia är intimt sammankopplad med järnvägens utveckling. Villabebyggelsen speglar det tidiga 1900-talets arkitekturideal i placering och utformning. Bebyggelsen i Storängen är blandad, här finns allt från större hus från tidigt 1900-tal till enklare villabebyggelse från 1920-, 1930- och 1940-talen. I kommunens kulturmiljöprogram är förhållningssättet generellt följande; ”*alla förändringar skall föregås av en omsorgsfull och kvalificerad projektering så att kulturvärden beaktas när det gäller stationsmiljöer, enskilda byggnader och anslutande kulturmiljöer. De äldre stationsbyggnaderna skall respekteras i estetisk/ rumslig funktion, proportioner, färg utsmyckningar etc.*”

Riksintresset

Fastigheten ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården, samt inom område som utpekats som särskilt värdefullt enligt kommunens kulturmiljöprogram. Uttryck för riksintresset och värdebärande delar inom kulturmiljön är enl. Kulturmiljöprogrammet bl.a.; ”*Planens terränganpassade, oregelbundna form, med järnvägsstationen som utgångspunkt. Området karaktäriseras vidare av sina stora lummiga tomter med individuellt utformade villor. För att områdets kulturhistoriska värde skall bevaras är det betydelsefullt att ny bebyggelse anpassar sig till den befintliga strukturen med vegetationsrik gatumiljö, fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds och naturtomter. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor skall undvikas.*”



- Gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården
- Område av riksintresse för kulturmiljövården
- VÄRMDÖVÄGEN Informationstext
- LILLÄNGEN Platsnamn

Ur kulturmiljöprogrammet, Sicklaön 40:4 inringad med streckad svart linje. Rosa skraffering visar riksintresset.

Sökandens förslag

Sökanden är Svensk detaljplaneutveckling AB tillsammans med nuvarande fastighetsägaren Byggförnödenheter AB. Sökandens avser att riva nuvarande byggnader och ersätta dessa med tre flerbostadshus i tre våningar.



Volymstudie av Andersson Arfwedson arkitekter ab



*Volymstudie av Andersson Arfwedson
arkitekter ab*

Planenhetens bedömning

Planenhetens utgångspunkt är att moderna tillägg i form av mindre flerbostadshus kan göras i kulturmiljön men att dessa inte ska dominera närmiljön. Det förslag som inkommit består av tre byggnadskroppar, bestående av tre våningar samt souterräng. Utifrån volymstudierna med byggnadernas form och täta placering bedöms exploateringsnivån blir mycket hög i förhållande till omgivningen. Skall riksintressets rumsliga miljö inte skadas bör volymerna minskas och placeringen i terrängen omarbetas.

Den befintliga kulturmiljön ska vara utgångspunkt i förslaget, i vilket miljöns skala och proportioner bör beaktas, och utifrån detta skapa ett modernt formspråk. Riksintressets karaktär består till stora delar av individuellt utformade byggnader på stora lummiga tomter, detta är något att förhålla sig till i framtida planarbete. Bebyggelsen behöver även studeras ur buller- och risksynpunkt pga. läget nära Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden. Även upprustningen av Saltsjöbanan och stationen bör beaktas i fortsatt arbete. Förslaget som bygger på suterrängvåning lämnar även en del frågetecken vad gäller omfattande markarbeten och stödmurar som enligt föreskrifter bör undvikas.

Det är även betydelsefullt att det siktlinjer, dvs. att stationsbyggnaden syns från Parkvägen och John Lodéns väg och att stationen ur rumsligt perspektiv fortfarande upplevs som en del av Storängens villasamhälle. Vid placering och utformning av flerbostadshusen skall detta förhållande respekteras och vidmakthållas.

Vid bedömningen har kommunantikvarie Maria Legars medverkat.



Ekonomiska konsekvenser

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse.