

2016-09-28

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2016/185

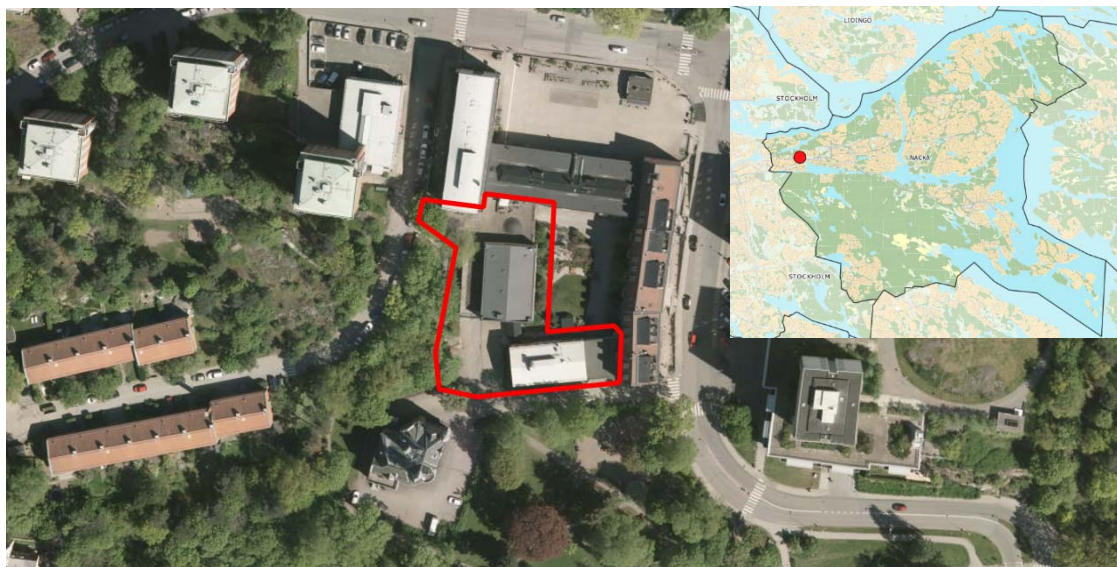
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheterna Sicklaön 103:6 och 103:4, Fredrik Jahns gränd och Setterwalls väg på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 2 2020. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Röd linje illustrerar gräns för det område planbeskedet avser

Sammanfattning

Planenheten mottog den 14 juni 2016 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Den 27 juni 2016 mottog planenheten en komplettering av begäran. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar ändra användning från samlingslokal och allmänt ändamål till bostäder och utveckla platsen med förtätad bebyggelse i 4-7 våningar för totalt cirka 60 bostäder. Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Planenheten bedömer att cirka 30-40 nya bostäder och eventuellt lokaler i bottenplan kan tillskapas inom berörda fastigheter.

Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Omfattning, höjd och gestaltning av tillkommande bostadsbebyggelse ska bearbetas och vidare utredas under planprocessen med stor hänsyn till bostadsbebyggelsens karaktär och områdets kulturhistoriska värden.

Ärendet

Bakgrund

De berörda fastigheterna Sicklaön 103:4 och 103:6 är belägna på Fredrik Jahns gränd 2, 16, 18, 20 och Setterwalls väg 3 inom ett kvarter i Finntorps centrum på västra Sicklaön. Området söder om kvarteret omfattas av den Setterwallska villan i parkmiljö. I öst och väst omges kvarteret av högre bostadsbebyggelse, vilket i väst skiljs av med ett mindre stråk naturmark samt gångbana.

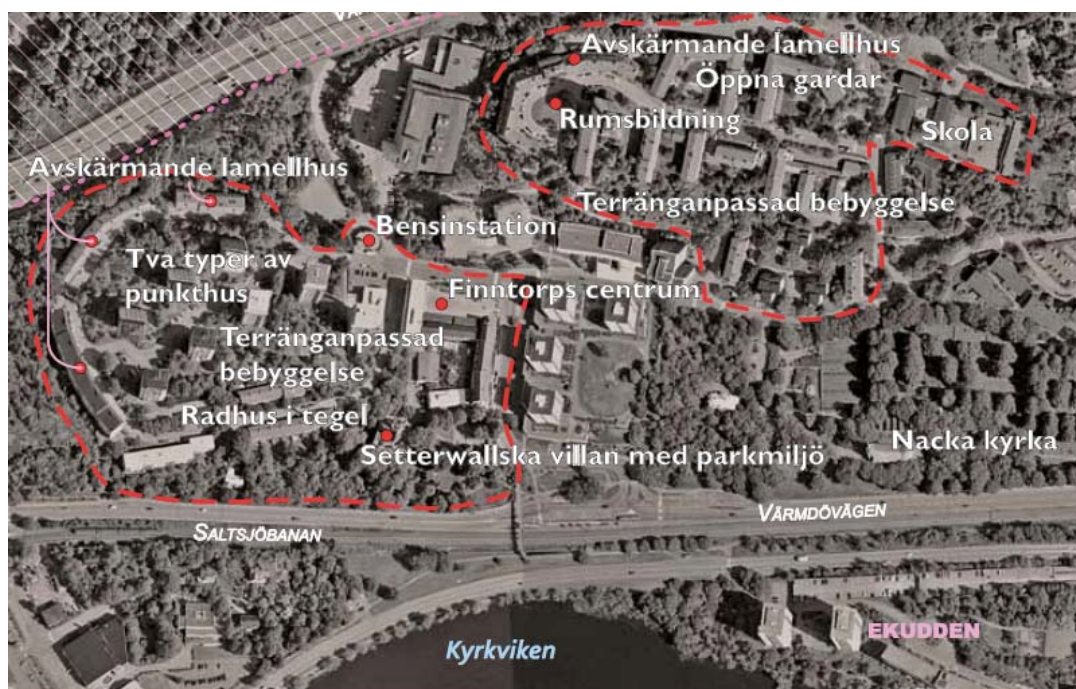
Berörda fastigheter utgör två byggnader som tillsammans med fastigheten Sicklaön 103:4 bildar ett kvarter runt en halvsluten bostadsgård. Kvarteret är karaktäristiskt för 1950-talets terränganpassade planering med en omsorgsfullt utformad yttre miljö och variation i fasadgestaltning. Kvarteret har en variation i byggnadshöjd mellan 2-5 våningar. Bostadshuset har lokaler i bottenplan mot omgivande gator. Sicklaön 103:6 omfattar halva gården, ett gårdshus samt intilliggande naturmark. Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget 7046 i Nacka AB och är cirka 1840 kvadratmeter. Gårdshuset är en gammal biograf där en bilservice idag bedriver verksamhet, huset är byggt i en hög våning med slutna fasader. Fastigheten Sicklaön 103:4 utgör en byggnad i 2 våningar på kvarterets södra sida, där lokaler idag hyrs ut till olika verksamheter. En portik går genom byggnaden och skapar en passage mellan parken i söder och kvarterets innergård. Fastigheten ägs av Rikshem skolfastigheter AB. Fastigheten och är cirka 670 kvadratmeter.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område ingå i området för tät stadsbebyggelse. Området innehåller också bostadsnära grönytor av betydelse. Området innehåller befintlig flerbostadshusbyggelse från i huvudsak 1950- och 1960-talen. Enligt översiktsplanen kan en förtätning vara lämplig i vissa delar av Finntorp och ytterligare cirka 400 bostäder och cirka 50 arbetsplatser bör kunna tillkomma genom förtätning till 2030.

Finntorp omfattas av ett detaljplaneprogram antaget 2006, vilket anger möjligheter till kompletterande bebyggelse inom området. Aktuellt kvarter är enligt detaljplaneprogrammet utpekade som ett område som kan kompletteras med bostäder eller arbetsplatser. Enligt programmet föreslås cirka 10 nya bostäder prövas inom det aktuella kvarteret utan att några av de befintliga byggnaderna ersätts. Den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Åtgärder kan behövas på befintlig gångväg mellan Setterwalls väg och Fredrik Jahns gränd.

Delar av Finntorp ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kommunens kulturmiljöprogram ska grundstrukturen med terränganpassade hus på naturmark behållas inom området. Ytterligare förtätning bör undvikas och omgivande naturmark samt grönytor och träd bevaras. Eventuella komplementbyggnader ska placeras med stor hänsyn till rumsbildningar och naturmark och vidare ges en utformning som i skala, material och proportioner anpassas till bostadsbebyggelsens karaktär.

Rubricerade fastigheter omfattas av stadsplan Spl 2, som fastställdes den 29 april 1952. Genomförandetiden har gått ut. Gällande markanvändning är för gårdshuset samlingslokal och för det södra huset allmänt ändamål. För en del av det södra huset är marken tillgänglig för allmän gatutrafik. Resterande mark regleras med prickmark, mark som inte får bebyggas. En remsa mark ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Byggrätten planen medger är fullt utnyttjad inom aktuellt område.



--- Gräns för område av lokalt intresse för kulturmiljövården	● Bensinstation	Kulturminne (Utan punkt: kulturmiljö)	EKKUDEN	Platsnamn
▨ Område av riksintresse för kulturmiljövården	VÄRMDÖLEDEN	Informationstext	Kyrkviken	Namn på vatten

Utdrag ur kulturmiljöprogrammet

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 14 juni 2016 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Den 27 juni 2016 mottog planenheten en komplettering av begäran i form av sektioner och utvecklade situationsplaner. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar ändra användning från samlingslokal och allmänt ändamål till bostäder och utveckla platsen med förtätad bebyggelse i 4-7 våningar för totalt cirka 60 bostäder. Sökande föreslår att södra huset i befintligt kvarter rivs och ersätts med en högre bebyggelse i 4 våningar. Befintlig portik som möjliggör passage från gården mot söder tas bort och istället anläggs en ny utfart väster om den nya byggnaden. Väster om detta, på befintlig hårdgjord mark samt naturmark, föreslås en ny byggnad i 5 våningar. Befintligt gårdshus rivs och ersätts med ett bostadshus i 7 våningar. Parkering föreslås i garage inom fastigheterna.

Sökande är de två fastighetsägarna Rikshem skolfastigheter AB och Fastighetsbolaget 7046 i Nacka AB.

Planenhetens bedömning

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

Planenheten bedömer att sökandes förslag överensstämmer med kommunens översiktsplan och att förslaget är i linje med kommunens ambitioner att komplettera Finntorps bebyggelse i enlighet med planprogram för Finntorp. Planenheten bedömer dock att sökandes förslag bör bearbetats i fråga om omfattning, höjder och gestaltning för att uppfylla intentionerna i kommunens kulturmiljöprogram.

Föreslagen rivning av två befintliga byggnader kommer påverka det ursprungliga stadsbildsrummet. Den byggnadsdel mot Fredrik Jahns väg som föreslås rivas bör därför bevaras för att behålla kvarterets enhetliga fasad mot vägen. Rivning av denna del skulle därför innebära en förvanskning av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Utförandet med en öppen portik mot en innergård är ett mycket tidstypiskt angreppssätt och portiken bör därmed bevaras.

Möjligheten att uppföra en ny volym där den före detta biografen idag är placerad bör vidare studeras under planarbetet. Planenheten bedömer dock att den volym som sökande föreslagit inte är tillräckligt varsam mot de kulturhistoriska värden som området har. Höjden ska anpassas till områdets förutsättningar och bör inte överskrida höjden på övriga byggnader inom kvarteret. Höjden på tillkommande bebyggelse ska vidare utredas med hänsyn till skalan på den Setterwallska villan och dess park för att inte upplevelsevärde ska förvanskas. Fasaderna på tillkommande bebyggelse bör få en medveten gestaltning som tar hänsyn till områdets särskilda karaktärsdrag.

Planenheten bedömer att cirka 30-40 nya bostäder och eventuellt lokaler i bottenplan kan tillskapas inom berörda fastigheter. Gångvägen mellan Setterwalls väg och Fredrik Jahns gränd bör ingå i planområdet och om möjligt ges bättre lutningsförhållanden.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan och detaljplaneprogram och som kommunen vidare bedömer vara lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Sökandes kompletteringar till inkommen skrivelse
- Antikvariskt yttrande