

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

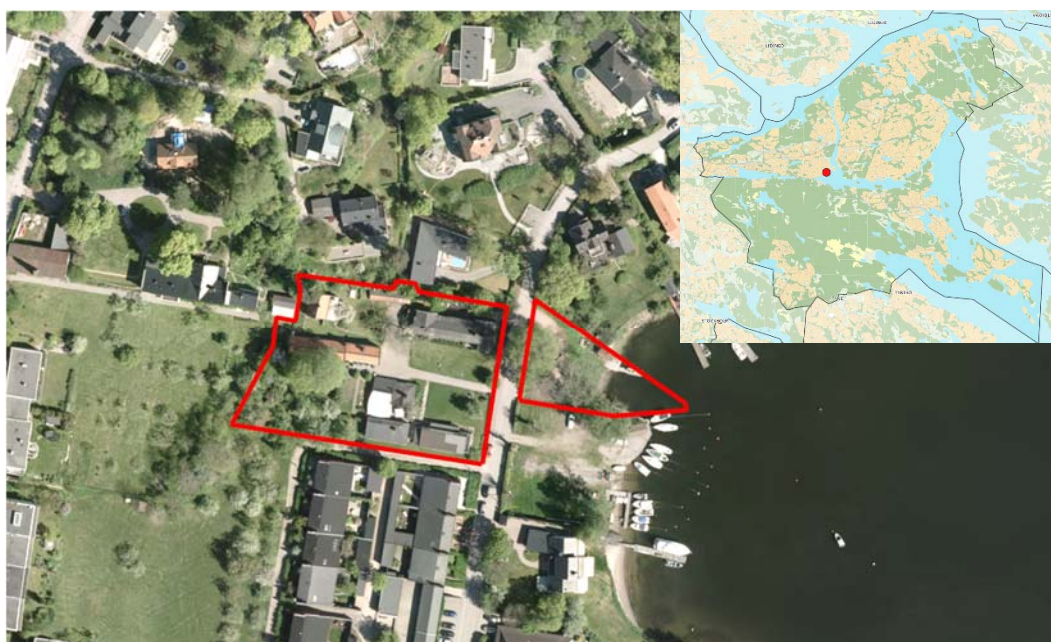
Begäran om planbesked för Sicklaön 336:17 och 336:59, Strandpromenaden 61-63, Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för Sicklaön 336:17 och 336:59.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2018. Denna bedömning är osäker eftersom den är beroende av bland annat politiska prioriteringar och beslut liksom av den gällande detaljplanens återstående genomförandetid.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Ändringen av planen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Översiktskarta och område som omfattas av planbeskedet

Sammanfattning

Planenheten mottog 2016-08-09 en begäran om planbesked för fastigheterna Sicklaön 336:17 och 336:59. Föreslagen markanvändning är fortsättningsvis bostäder, kultur, museum, utställning, café/restaurang och parkering. Sökande föreslår att del av Sicklaön 336:17 styckas av i syfte att möjliggöra för försäljning av befintliga hyreslägenheter inom byggnaden Långa raden. Sökande önskar även komplettera befintlig bebyggelse med en komplementbyggnad och tre mindre tillbyggnader.

Planenheten bedömer att en utveckling av fastigheten och dess verksamhet är lämplig och att åtgärden kan prövas i en planprocess. Med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värden måste förändringar liksom tillkommande byggnader studeras vidare i en planprocess för att bedöma i vilken omfattning och på vilket sätt dessa är möjliga att genomföra.

Ärendet

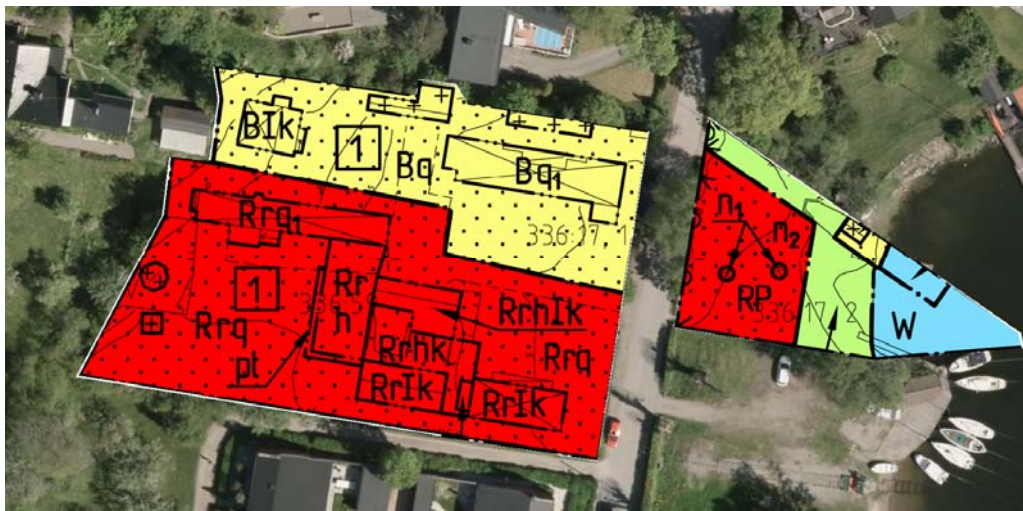
Bakgrund

Berörda fastigheter, Sicklaön 336:17 och 336:59, är belägna i Saltsjö-Duvnäs på ömse sidor om Strandpromenaden 61-63. Området angränsar till Duvnäs vik och omkringliggande bebyggelse utgörs av villor och radhus. Byggnadsbeståndet inom fastigheterna utgör en del av den ursprungliga bebyggelsen tillhörande Duvnäs gård. På fastigheten Sicklaön 336:17 finns fyra byggnader vilka utgörs av Kuskbostaden, Långa raden, förråds-/garagebyggnad samt en mindre sjöbod. Kuskbostaden och Långa raden omfattar totalt 5 hyreslägenheter. Den del av Sicklaön 336:17 som ligger på östra sidan om Strandpromenaden omfattar sjöboden samt parkering för besökare. Fastigheten innehåller ett vattenområde om cirka 300 kvadratmeter. Området berörs av strandskydd. På fastigheten Sicklaön 336:59 finns ett museum, café/restaurang, ateljé och paviljong samt ett lusthus och mindre förråd. Några av byggnaderna är uppförda under 1700-talet, nya byggnader, ombyggnader och tillbyggnader har tillkommit över tid fram till modern tid. Idag bedrivs kulturverksamhet med museum och utställningar inom fastigheterna samt caféverksamhet.

Fastigheterna är totalt cirka 5300 kvadratmeter. Fastigheterna ägs av Kajsa och Olle Nymans kulturstiftelse. Fastigheterna är relativt flacka med en höjdskillnad på cirka 8 meter som sluttar ner mot vattnet.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Aktuella fastigheter ingår i ett område som pekas ut i kommunens kulturmiljöprogram som ett lokalt intresse för kulturmiljövärden. Duvnäs övre gård är även utpekad som ett kulturminne. Enligt kulturmiljöprogrammet ska möjligheten att avläsa områdets olika historiska skeden och gårdsstrukturer respekteras. Ändringar ska utföras varsamt och anpassas till befintliga byggnaders karaktärsdrag. En större del av fastigheterna utgör en registrerad fornlämning.

Detaljplan 457 som vann laga kraft 2008-11-20 omfattar enbart de aktuella fastigheterna. Genomförandetiden går ut 2018-11-20. Gällande markanvändning är främst bostäder, kultur, museum, utställning, café/restaurang och kultur parkering. En mindre del av planområdet har markanvändningen naturmark och öppet vattenområde. Samtlig bebyggelse är reglerad till en våning. Varsamhets- och skyddsbestämmelser omfattar samtliga byggnader och enligt detaljplanen får åtgärder som kan förvansa miljön inte vidtas inom hela det område som ligger väster om Strandpromenaden. Högsta antal tillåtna fastigheter är reglerat till en fastighet för en del av Sicklaön 366:17 som ligger väster om Strandpromenaden och en fastighet för Sicklaön 366:59.



Gällande detaljplan Dp 457

Sökandes förslag

Sökandes förslag innebär huvudsakligen att del av Sicklaön 336:17 styckas av i syfte att möjliggöra för försäljning av befintliga hyreslägenheter inom byggnaden Långa raden. En sammanläggning föreslås ske mellan resterande del av Sicklaön 336:17 samt Sicklaön 336:59.

Sökande önskar även om möjligt komplettera befintlig bebyggelse med en komplementbyggnad och tre mindre tillbyggnader. En tillbyggnad föreslås för entré och butik mellan befintliga utställningsbyggnader. En inbyggnad av befintlig balkong föreslås i syfte att få till en bättre logistik och tillgänglighet. Vidare föreslås en tillbyggnad för kylrum av befintlig kafé- och restaurangbyggnad samt en komplementbyggnad för personal och förråd. Komplementbyggnader och tillbyggnader föreslås uppföras i en våning och anpassas till omgivande bebyggelse.



Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Planenheten bedömer att en utveckling av fastigheten och dess verksamhet är lämplig och att åtgärden kan prövas i en planprocess.

Med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värden måste förändringar liksom tillkommande byggnader studeras vidare i en planprocess för att bedöma i vilken omfattning och på vilket sätt dessa är möjliga att genomföra.

Detaljplanens genomförandetid pågår fram till 2018-11-20. Under denna tid kan en planändring i normala fall inte genomföras om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Genomförandetiden innebär en garanti för de fastighetsägare som ingår i planområdet att detaljplanen inte kommer ändras under den utsatta tiden. Enligt plan- och bygglagen kan en planändring endast göras under genomförandetiden om förändringen är av stor allmän vikt. Med hänsyn till detta är planenhetens bedömning gällande planförslagets antagande osäker. Om möjligt med hänsyn till genomförandetiden kan ett antagande ske tidigare än den utsatta tiden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit reviderade 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 detalplaner istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så



kallade frimärksplaner. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

-Sökandens situationsplan