

Begäran om planbesked för Sicklaön 299:1, Lillängsvägen 52 på Sicklaön

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 299:1 på Sicklaön.



Översiktskarta med den berörda fastigheten markerad i blått

Sammanfattning

Planenheten mottog den 22 april 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 299:1. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökandens förslag innebär att en befintlig garagebyggnad rivs och ersätts med ett större bostadshus om ca 60 kvm byggnadsarea.

Fastigheten är en del av villasamhället Storängen som är ett område av riksintresse och lokalt intresse för kulturmiljövården. Planenheten bedömer att den föreslagna nybyggnaden strider mot översiktsplanen genom att den avviker väsentligt från områdets karaktär och att den nya byggnaden kommer att inverka negativt på riksintresset varför åtgärden bedöms olämplig.

En eventuell ändring av detaljplan bör ske för ett större sammanhängande område och inte prövas för varje enskild fastighet. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till riksintresset och behovet av att studera eventuella förtätningar och förändringar av området i ett sammanhang för att bedöma påverkan på kulturmiljövårderna på längre sikt.

Ärendet

Bakgrund

Enligt översiktsplanen för Nacka är området Storängen av riksintresse och lokalt intresse för kulturmiljövården. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse av betydelse planeras inte men vissa kompletteringar kan vara aktuella t.ex. i anslutning till Storängens station. Vidare anger översiktsplanen att om komplettering av bebyggelse sker behövs ytterligare förskoleplatser och fler möjligheter för idrott och fritid.

Riksintresset som omfattar hela Storängens villasamhälle tar sitt uttryck i planens terränganpassade, oregelbundna form, med järnvägsstationen som utgångspunkt och med parker, tennisbanor, lekplatser och skola centralt inom området samt strandpromenad utmed Järlasjön. Stora, lummiga tomter med individuellt utformade villor från huvudsakligen perioden 1900 till 1940-talet. I Nacka kommuns kulturmiljöprogram anges under rubriken förhållningssätt bl.a. att balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas. Grundstrukturen med terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter bevaras. För tillkommande komplementbyggnader beskriver kulturmiljöprogrammet att dessa ska placeras och utformas så att gatubildens karaktär med friliggande hus i grönska behålls.

Den berörda fastigheten har en area om 1157 kvm och omfattas av byggnadsplan 37 som upprättades 1944. Den gällande planen anger att högst en huvudbyggnad får uppföras på tomt som understiger 2000 kvm och inte uppta mer än en 1/6 av tomtarean. Uthus får inte överstiga 30 kvm byggnadsarea. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns och mot gata är marken punktplockad ca 8 m in på tomten och får inte bebyggas. Den punktplockade marken syftar bl.a. till att bevara ett grönt rum mot gatan.



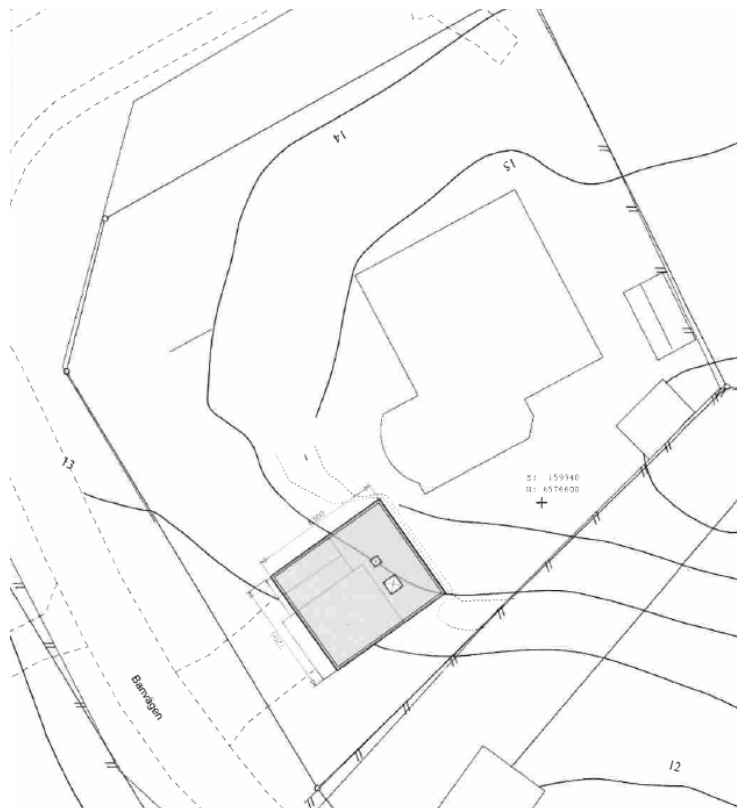
Flygfoto över närområdet

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 22 april 2016 en begäran om planbesked för fastigheten.

Sökandens förslag innebär att en befintlig garagebyggnad rivs och ersätts med ett större fristående bostadshus om ca 60 kvm byggnadsarea.

Byggnaden får en nockhöjd om 3,1 m och föreslås placeras ca 4,5 m från tomtgräns mot gata. Taket förses med växtlighet för att få byggnaden att smälta in i omgivningen.



Den föreslagna byggnadens placering på tomten

Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 299:1.

Lämplighetsbedömning avseende områdets bebyggelsestruktur

Planenheten bedömer att den föreslagna nybyggnaden strider mot översiktsplanen genom att den avviker väsentligt från områdets karaktär. Byggnaden kommer att inverka negativt på riksintresset genom att tomten förses med flera huvudbyggnader och placeringen ca 4,5 m från tomtgräns mot gata bryter mot Storängens öppna struktur av fritt placerade villor och en vegetationsrik gatumiljö. Flera huvudbyggnader ställer också krav på ytterligare parkeringsplatser och fler altaner och hårdgjorda ytor.

Utöver den skada som en förtätning skulle innebära på den berörda fastigheten måste hänsyn tas till den prejudicerande effekt den ansökta åtgärden skulle kunna få om den tilläts. En fortsatt förtätning av Storängen med fristående bostadsbyggnader, utöver befintliga huvudbyggnader, skulle på sikt påtagligt skada de kulturhistoriska värdena i området som bl.a. ligger i just de stora och lummiga tomterna.

Lämplighetsbedömning avseende fastighetens beskaffenhet

Sett till fastighetens storlek om 1157 kvm bedöms den föreslagna åtgärden genomförbar. Om garage och parkering ersätts med ett bostadshus kommer dessa funktioner dock att behöva förläggas till en annan del av tomten vilket innebär fler hårdgjorda ytor på tomten och att vegetation försvinner. För de närmaste grannarna kan ett ytterligare bostadshus innebära viss olägenhet i form av bl.a. skuggning och ökad insyn vilken kan vara svårmotiverad om inte dessa ges samma rättighet.

Planens aktualitet

Då gällande byggnadsplan upprättades år 1944 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planen medger. Detta bör dock ske för ett större sammanhängande område och inte prövas för varje enskild fastighet. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till riksintresset och behovet av att studera eventuella förtätningar och förändringar av området i ett sammanhang för att bedöma påverkan på kulturmiljövärdena på längre sikt. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

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

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Bilagor

1. Sökandens skrivelse och ritningar