

2017-05-22

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2017/92
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan för fastigheterna Sicklaön 336:17 och 336:59, Strandpromenaden 61–63, på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om samråd och granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra att del av Sicklaön 336:17, omfattande byggnaden Långa raden, kan styckas av till en egen fastighet. En sammanslagning föreslås ske mellan resterande del av Sicklaön 336:17 samt Sicklaön 336:59. Planändringen ska även pröva mindre kompletteringar av befintlig bebyggelse genom en komplementbyggnad och tre mindre tillbyggnader, i enlighet med sökandes förslag. Planområdet omfattas av nu gällande detaljplan, Detaljplan 457.

Sökande och fastighetsägare är Syskonen Kajsa och Olle Nymans kulturstiftelse, Saltsjö-Duvnäs. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

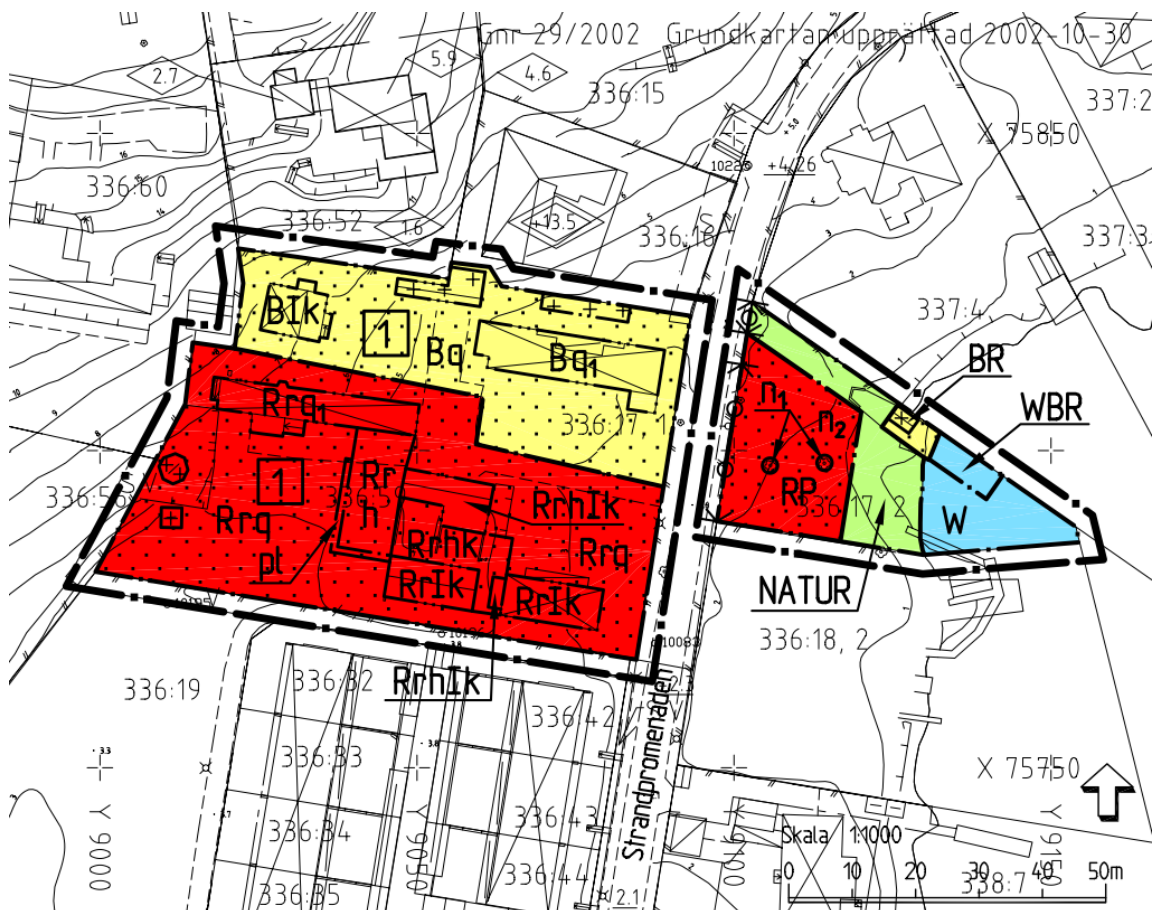
Planens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra att del av Sicklaön 336:17, omfattande befintliga hyreslägenheter inom Långa raden, kan styckas av till en egen fastighet. En sammanslagning föreslås ske mellan resterande del av Sicklaön 336:17 samt Sicklaön 336:59.

Planändringen syftar vidare till att möjliggöra komplettering av befintlig bebyggelse genom en komplementbyggnad och tre mindre tillbyggnader.

Gällande planer

Gällande detaljplan för Sicklaön 336:17 och 336:59 (Detaljplan 457) vann laga kraft 2008-11-20. Genomförandetiden är 10 år och går ut 2018-11-20. Gällande markanvändning är bostäder, kultur, museum, utställning, café/restaurang och kultur parkering. En mindre del av planområdet omfattas av naturmark och öppet vattenområde.



Detaljplan för Sicklaön 336:17 och 336:59 är gällande (Detaljplan 457)

Enligt de områdesvisa riktlinjerna i översiktsplan för Nacka 2012, anses berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Aktuella fastigheter ingår i ett område som pekas ut i kommunens kulturmiljöprogram som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Duvnäs övre gård är utpekat som ett kulturminne.

Sammanfattning av planbeskedsbeslutet

Planenheten mottog 2016-08-09 en begäran om planbesked för fastigheterna Sicklaön 336:17 och Sicklaön 336:59, belägna på Strandpromenaden 61–63. Sökande och fastighetsägare är Syskonen Kajsa och Olle Nymans kulturstiftelse, Saltsjö-Duvnäs. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 31 augusti 2016 § 179 (MSN 2016/250). Nämnden anser att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och avser inleda planarbetet för Sicklaön 336:17 och Sicklaön 336:59.

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

Detaljplanen genomförandetid pågår fram till 2018-11-20. Genomförandetiden innebär en garanti för de fastighetsägare som ingår i planområdet att detaljplanen inte kommer ändras under utsatta tiden. Men hänsyn till detta är bedömningen att det inte är säkert att planförslaget kan komma att antas förrän genomförandetiden har gått ut.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget i Saltsjö-Duvnäs på ömse sidor om Strandpromenaden och gränsar i öster till Duvnäsvisen. Omkringliggande bebyggelse utgörs av villor och radhus.

Fastigheterna är totalt cirka 5 300 kvadratmeter. Byggnadsbeståndet inom fastigheterna utgör en del av den ursprungliga bebyggelsen tillhörande Duvnäs övre gård. På fastigheten Sicklaön 336:17 finns fyra byggnader vilka utgörs av Kuskbostaden, Långa raden, förråds-/garagebyggnad samt mindre sjöbod. Kuskbostaden och Långa raden omfattar totalt fem hyreslägenheter. På delen av fastigheten som ligger öster om Strandpromenaden finns en sjöbod och parkering för besökare. Fastigheten innehåller ett vattenområde om cirka 300 kvm. På fastigheten Sicklaön 336:59 finns ett museum, café/restaurang, ateljéer och paviljong samt ett lusthus och mindre förråd.

Önskad åtgärd

Sökandes förslag innebär att del av Sicklaön 336:17 styckas av i syfte att möjliggöra en egen fastighet för byggnaden Långa raden. Parkering och angöring är möjlig att lösa inom den nya fastigheten. En sammanläggning föreslås ske mellan resterande del av Sicklaön 336:17 och Sicklaön 336:59.

Förslaget innebär vidare att komplettera befintlig bebyggelse med en komplementbyggnad och tre mindre tillbyggnader. En tillbyggnad föreslås för entré och butik mellan befintliga utställningslokaler samt inbyggnad av befintlig balkong 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. Tillkommande byggnader föreslås uppföras i en våning och anpassas till omgivande bebyggelse.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger på ett fornlämningsområde (RAÄ-nummer 34:1) som avser Duvnäs gårdstomt enligt karta från 1774. Idag är området till stora delar bebyggt. Hur föreslagen

planändring påverkar fornlämningsområdet och planområdets kulturmiljö utreds vidare i planarbetet.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Tidplan

Samråd	november 2017
Granskning	februari 2018
Antagande	april 2018

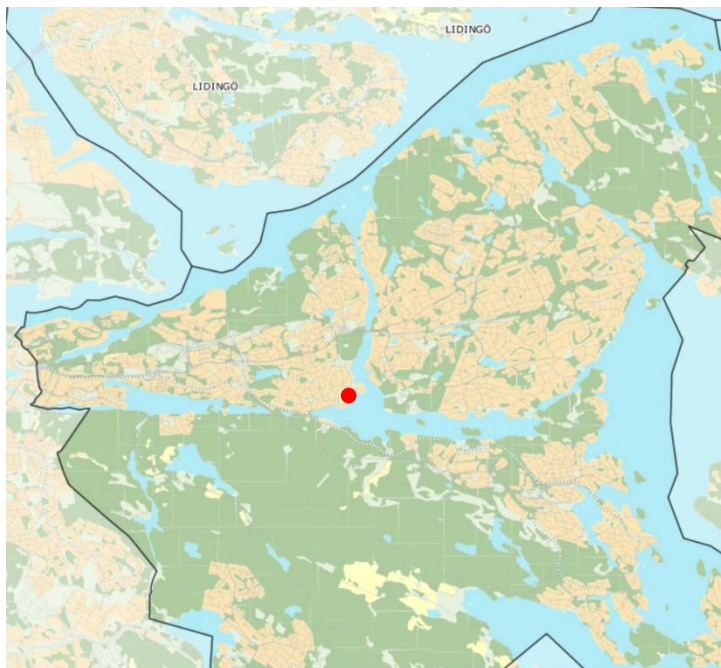
Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande Planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt

Bilaga: *Översiktskarta, preliminär plangräns och situationsplan*

Översiktskarta



Planområdet är beläget i Saltsjö-Duvnäs, på den sydöstra delen av Sicklaön.

Preliminär plangräns



Preliminär plangräns som omfattar fastigheterna Sicklaön 336:17 och Sicklaön 336:59

Situationsplan



Sökandes situationsplan. Föreslagna ny- och tillbyggnader redovisas med grå skraffering