

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Linoljelagret på fastigheten Sicklaön 37:57, Västra Finnbodavägen 8 på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 37:57.



Ansökan om planbesked berör delområde 1 av fastighet Sicklaön 37:57 inom röd markering. Delområde 2 av fastigheten Sicklaön 37:57 markeras med röd streckad linje.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 23 april 2018 en begäran om planbesked för Sicklaön 37:57. Sökande önskar komplettera nuvarande användning med användningen bostäder och centrum av typen samlingslokal. Aktuell fastighet består av en ruin från ett linoljelager, från 1800-talet. Linoljelagret är utpekat i kulturmiljöprogrammet (2011) och berättar om den verksamhet (oljeslageri) som tidigare bedrivits i området. För aktuell fastighet gäller detaljplan 280 för Danviks strand. I detaljplanen har fastigheten markanvändningen kontor (K), industri(I) och kulturresevat(q) som innebär att ruinen inte får rivas och exteriören inte får förvanskas. Syftet med detaljplanen är bland annat att ruinens kulturhistoriska värde tillvaratas och inte förvanskas.

Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Främst eftersom att bedömningen i gällande detaljplan om en lämplig markanvändning fortfarande anses vara aktuell.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 37:57 ligger längsmed den södra sidan av Västra Finnbodavägen. Söder om fastigheten ligger radhusområdet Henriksborg och norr om fastigheten ligger flerbostadshus inom området Danviks strand. Fastigheten Sicklaön 37:57 består utav två delområden, delområde 1 är 255 kvadratmeter stor och delområde 2 är 82 kvadratmeter stor. I nuläget består delområde 1 av en ruin av ett linoljelager och delområde 2 av parkering (cirka 4 parkeringsplatser) för fastighetens behov. Det är cirka 140 meter mellan delområdena. Ansökan om planbesked berör främst delområde 1 (se bild på sida 1). Linoljelagret uppfördes i samband med att firman G Sommelius anlade ett oljeslageri (fabrik) på slutet av 1800-talet. Lagret har stått tomt sedan fabriken lades ner på 1960-talet. Ruinen berättar om den verksamhet som tidigare bedrivits i området. Ruinen upptar större delen av fastigheten och står i suterräng som omgärdas av kuperad terräng. Ruinen består av väggar murade av sten, inga bjälklag, och ett provisoriskt tak av korrugerad plast.

Aktuell fastighet ligger inom strandskyddat område, inom 100 meter från strandlinjen. När ett område detaljplanläggs återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Strandskyddet måste uppmärksammas och hanteras vid varje enskild detaljplanläggning.

I översiktsplanen för Nacka (2018) är området utpekat som tät stadsbebyggelse. Aktuell fastighet ligger även inom programområdet för Henriksdal (2018). Henriksdalsprogrammet anger att området kan utvecklas med mål om en sammanhängande stadsmiljö, en utveckling som bygger vidare på områdets värden, en trygg, tillgänglig och levande stadsdel. I programmet ingår fastigheten i ett större område där bostäder, handel, kontor och ej störande verksamheter kan prövas. Den specifika markanvändningen behöver dock prövas utifrån varje fastighets förutsättningar.



Linoljelagret från sent 1800-tal.

Detaljplan 280

För aktuell fastighet gäller detaljplan 280 som vann laga kraft 2001. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med detaljplanen var att komplettera området med fem nya flerbostadshus i Danviks strand och att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader. I detaljplanen har aktuell fastighet planbestämmelserna kontor (K), industri(I) och kulturresevat(q) som innebär att byggnaden inte får rivas och exteriören inte får förvanskas. Syftet med planen är bland annat att ruinens kulturhistoriska värden tillvaratas och inte förvanskas.

Bygglov

Ett bygglov gavs av kommunen 2016 för ändrad användning från lager till kontor samt tillbyggnad. Bygglovet innebär att en ny byggnadskropp byggs i fem våningar innanför det befintliga murverket. De tre undre ligger innanför det befintliga murverket. Byggnadsarean i bygglovet är cirka 160 kvadratmeter och bruttoarean cirka 638 kvadratmeter. Begäran om startbesked har ej lämnats in.

Riksintresse för kulturmiljövården

Aktuell fastighet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset utgörs av farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm, via Vaxholm. Miljön speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och Stockholms utbyggnad mot öster. I denna miljö kan även levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur. Den södra sidan av farleden karakteriseras av obebyggda bergssluttningar och en otillgänglig karaktär.

Kommunen har tagit fram Kulturmiljöprogram (2011), Kustprogram (2011) och Kvalitetsprogram för Nackas norra kust (1999). Samtliga program anger förhållningssätt för hantering av riksintressemiljöernas kulturmiljövården. I Kulturmiljöprogrammet och i Kvalitetsprogrammet för Nackas norra kust pekas linoljelagret ut som en värdefull byggnad ur ett kulturhistoriskt perspektiv. I kulturmiljöprogrammet beskrivs att förhållningssättet till före detta industribyggnader bör vara att behålla den industrimässiga karaktären för att

behålla den historiska avläsbarheten. Det anges även att förhållningssättet till linoljelagret bör vara att säkerställa dess karaktärsfulla murverk och öppningar mot gatan.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 23 april 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande önskar komplettera nuvarande användning med användningen bostäder och centrum av typen samlingslokal. Sökande anser att befintlig markanvändning inte är lämplig på fastigheten med tanke på brist på parkeringsplatser för besökare och med hänsyn till grannar som kan störas av verksamheten. Sökande anser att behovet av bostäder är stort. Sökanden anser att bygglov (2016) är utformat så att byggnaden kan lämpa sig som bostad eller publik lokal, utan att utformningen för det aktuella bygglov (2016) skulle behöva ändras till det yttre.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018.

Planens aktualitet

När gällande detaljplan (Dp 280, 2001) togs fram för området, gjordes en bedömning av en lämplig markanvändning samt behov av skydd av kulturmiljövärden för den aktuella fastigheten. Denna bedömning grundar sig bland annat på fastighetens beskaffenhet, områdets kulturmiljövärden och områdets karaktär. Planenheten anser att bedömningen som gjordes i gällande detaljplan fortfarande är aktuell.

Lämplighetsbedömning

En bostadsanvändning på fastigheten skulle innebära höga krav på buller och dagsljus. För att uppnå kraven finns det risk att kulturmiljövärdena kan förvanskas. En god boendemiljö, förutsätter att bostadsgård finns för de boende. Då ruinen upptar större delen utav fastigheten finns det få ytor att till skapa bostadsgård på, vilket gör att fastigheten inte är lämplig för bostadsanvändning. En centrumanvändning på fastigheten kan medföra ett större antal varuleveranser och ett mer oförutsägbart antal besökare (jämfört med dagens kontorsanvändning) som måste angöra, parkera men även vända inom fastigheten eller på allmän plats. Då delar utav Västra Finnbodavägen endast tillåter busstrafik och det finns enskilda gator i området, kan möjligheten till angöring och vändning vara svår att få till på ett bra sätt. En bostads- och centrumanvändning inom fastigheten skulle därmed ha en annan omgivningspåverkan. Planenheten anser inte att fastigheten är lämplig för bostads- och centrumanvändning.

Blandade verksamheter och funktioner i området är en förutsättning för en levande och trygg stadsdel. För att skapa detta, är arbetsplatser och andra verksamheter, betydelsefullt i ett område som till största del består av bostäder idag. Det finns även ett behov av fler arbetsplatser i området och fler lokaler för mindre verksamheter att hyra. Planenheten

bedömer att behovet av arbetsplatser och lokaler för mindre verksamheter är större än behovet av att tillskapa cirka 6-8 lägenheter/bostäder inom fastigheten. Nuvarande markanvändning är därmed fortsatt lämplig för fastigheten.

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 detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Planenheten bedömer att förslaget är inte 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.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Sökandens synpunkter