

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2019-04-18

Dnr MSN 2017/92
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av del av detaljplan för Sicklaön 336:17 och 336:59 (DP 457) på Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra att del av fastigheten Sicklaön 336:17 kan styckas av i två delar så att befintliga hyreslägenheter inom Långa raden kan bli en egen fastighet. Syftet är vidare att skapa förutsättningar för att resterande del av fastigheten Sicklaön 336:17 ska kunna sammanläggas med fastigheten Sicklaön 336:59. För att möjliggöra en förbättrad arbetsmiljö och tillgängliggöra kulturmiljön för fler syftar planändringen även till att komplettera befintlig bebyggelse genom en ny mindre byggnad väster om gamla ateljén och tre mindre tillbyggnader på gamla och nya ateljén samt på kafé-/restaurangbyggnaden. Planändringen syftar vidare till att bekräfta planstridiga byggnadsdelar samt säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla miljön inte förvanskas genom skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Under granskningen har det inkommit nio yttranden. Inkomna synpunkter från remissinstanser behandlar plantekniska frågor och elledningsanslutning. Inkomna synpunkter från fastighetsägare behandlar främst den nya byggnaden väster om gamla ateljén, kulturmiljön och kafé- och restaurangverksamheten. Efter granskningen har byggnaden väster om gamla ateljén flyttats något för att bättre anpassas mot befintlig bebyggelse, trädgård och uteservering. Planhandlingarna har även kompletterats med skyddsbestämmelse på paviljongen och templet i trädgården. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med planändringen är att möjliggöra att del av fastigheten Sicklaön 336:17 kan styckas av i två delar så att befintliga hyreslägenheter inom Långa raden kan bli en egen fastighet. Syftet är vidare att skapa förutsättningar för att resterande del av fastigheten Sicklaön 336:17 ska kunna sammanläggas med fastigheten Sicklaön 336:59. Det möjliggörs genom att området kring Kuskbostaden med förråd ges markanvändningen Bostäder och Kultur (BR). Inom markanvändningen Kultur (R) avses verksamheterna museum och utställning.

För att möjliggöra en förbättrad arbetsmiljö och tillgängliggöra kulturmiljön för fler syftar planändringen även till att komplettera befintlig bebyggelse genom en ny mindre byggnad väster om gamla ateljén och tre mindre tillbyggnader på gamla och nya ateljén samt på kafé-/restaurangbyggnaden. Planändringen syftar vidare till att bekräfta planstridiga byggnadsdelar samt säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla miljön inte förvanskas genom skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser. Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid ändring, ny-, till- och ombyggnad.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 1 februari 2019. Granskningstiden varade mellan den 13 februari och 6 mars 2019, sammanlagt i tre veckor. Berörda sakägare och remissinstanser har underrättats om granskning.

Förslaget sändes på samråd den 15 augusti till den 5 september 2018. Berörda sakägare och remissinstanser underrättades om samrådet. Ett kompletterande samrådsutskick gjordes till berörda boende och verksamhetsutövare när dessa kom till kommunens kännedom, med möjlighet att lämna synpunkter under perioden 28 september till 19 oktober 2018. En samrådsredogörelse upprättades den 1 februari 2019. Där framgick att 15 yttranden inkommit under samrådet. Inkomna synpunkter från remissinstanser behandlade främst förorenad mark, trafik, plantekniska frågor, genomförandetid och kulturmiljö. Inkomna synpunkter från fastighetsägare behandlade främst kafé- och restaurangverksamheten, den nya byggnaden väster om gamla ateljén och kulturmiljö. Efter samrådet reviderades planhandlingarna avseende markanvändning, en miljöteknisk markundersökning genomfördes och planhandlingarna kompletterades avseende förorenad mark. Revideringar gjordes även avseende utformningen av tillkommande bebyggelse. Förtydliganden gjordes avseende kafé- och restaurangverksamhetens utbredning.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Nacka brandstation, Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Nacka Energi

Under granskningen inkom 4 yttranden från fastighetsägare/boende utanför planområdet.

Återkommande synpunkter

Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén

Den nya byggnaden väster om gamla ateljén planeras inrymma förråd och personalutrymmen med ombytesmöjligheter, då kulturverksamheten har brist på sådana utrymmen idag. Byggnaden planeras nyttjas av personal som arbetar inom hela kulturverksamheten, inte bara i kaféet och restaurangen. Den befintliga mindre tillbyggnaden på nya ateljén innehåller idag personalutrymmen och kommer i och med planändringen att tas bort.

Utvecklingen av kulturverksamheten i sin helhet möjliggör att verksamheten kan bedrivas på ett bättre sätt, vilket i sin tur gör att fler kan ta del av verksamheten.

Byggnadens placering har justerats sedan granskningen. Byggnaden föreslås skjutas cirka 1 meter åt öster för att bättre förhålla sig till intilliggande bebyggelse, trädgård och uteservering utan att ändra siktlinjen i nord-sydlig riktning. Det är viktigt att den befintliga gångvägen med siktlinje mot muséet inte förtas och att grindar med tillhörande grindstolpar hålls synliga. Äppelträden ska fortsättningsvis vara en del av trädgården och den lummiga miljön som är en del av kulturmiljövärdet.

Planenheten anser att planförslagets reglering av den nya byggnaden är på en lämplig nivå. Byggnaden omgärdas av prickmark, *Marken får inte bebyggas*, och har därmed en tydlig avgränsning i yta. Byggnaden har även en begränsning i höjddled genom en högsta nockhöjd om 4,0 meter. Planenheten avser därför inte komplettera förslaget med fler bestämmelser som avser byggnadens omfattning. Befintliga byggnader inom planområdet är utförda i trä eller puts. För att knyta an till den befintliga bebyggelsen rekommenderas ny byggnad uppföras i trä. För att knyta an till trädgården rekommenderas fasaderna utformas med spaljéer för att klä byggnaden med grönska.

Under planarbetet har alternativa placeringar för byggnaden studerats. En placering invid bostadsbebyggelsen (Kuskbostaden och Långa raden) valdes bort då byggnaden hamnade på en allt för central placering sett till gårdsstrukturen. En placering invid entrén från Strandpromenaden förtog gårdens öppenhet och den viktiga kopplingen till vattnet och gatan. Planenheten har tillsammans med kommunantikvarie bedömt att planförslagets placering av ny byggnad är lämplig och innebär begränsad påverkan på gårdsstrukturen. Den föreslagna nya byggnaden ligger nu i linje med ateljéerna och utifrån viktiga siktlinjer från Strandpromenaden och gårdens befintliga struktur har platsen bedömts som lämplig. Placeringen av byggnaden bedöms inte generera så stora konsekvenser att den inte kan kvarstå enligt nuvarande förslag.

Inkomna synpunkter föreslår att byggnaden bör utgöra en tillbyggnad på gamla ateljén istället för att vara fristående. Planenheten vidhåller bedömningen i samrådsredogörelsen om att den gamla ateljén är känslig att bygga ut på dess västra gavel. Planenheten bedömer även att en tillbyggnad inte är lämplig då den nya byggnadens funktion är en annan än gamla ateljéns funktion. Den gamla ateljén och kafébyggnaden ligger även i linje med varandra vilket är viktigt att behålla för gårdens upplevda struktur.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** ser att delar av planen bör förbättras. I planbeskrivningen vill Lantmäterimyndigheten åter framföra att RP-området öster om Strandpromenaden kan upplåtas eller överlåtas åt en tredje part, det hindras inte av gällande plan. Lantmäteriet noterar även att d₁-bestämmelsen på plankartan inte är utpilad över alla egenskapsgränser. Komplettering av det behövs om bestämmelsen ska gälla alla egenskapsområden inom R-områdena. I övrigt undrar Lantmäterimyndigheten om inte bestämmelsen h borde kombineras med bestämmelsen R istället för att anges som en egen användningsbestämmelse?

Planenhetens kommentar. Fastighetsägaren avser att vid genomförandet av planen sammanlägga RP-området till fastigheten Sicklaön 336:59 för att säkerställa parkeringsplatser för verksamheten. Planenheten är medveten om att det är möjligt att RP-området kan upplåtas åt tredje part, men bedömer att risken är liten då fastighetsägaren behöver ytan för att kunna bedriva verksamheten på ett fullgott sätt. Yta för parkeringsplatser finns inte på den västra sidan om Strandpromenaden. Vidare utgörs i princip hela RP-området av prickmark och får inte bebyggas. Därför bedöms sannolikheten för en sådan fastighetsbildning som låg.

Området med markanvändning kafé/restaurang ska fortsättningsvis ingå som en del av fastigheten 336:59 och inte utgöra en egen fastighet. Planenheten har justerat hur d₁-bestämmelsen redovisas på plankartan för att tydliggöra att den gäller både för markanvändning R och Rh.

Planenheten håller kvar vid användningsbestämmelserna R och h såsom de är redovisade i den befintliga Dp 457. Planenheten bedömer att det är en planteknisk fråga som inte påverkar fastighetsrättsliga eller andra lantmäterifrågor.

2. **Nacka Energi** vill upplysa om att det idag finns en elanslutning till Strandpromenaden nr 61 och 63. Vid en avstyckning av del av Sicklaön 336:17 får en vidarekoppling av elanslutningen till Kuskbostaden och förrådet inte ske utan en ny anslutning till den nya fastigheten behöver upprättas.

Planenhetens kommentar. Planenheten kompletterar planbeskrivningens genomförandeavsnitt med information om elanslutning.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

3. **Röda radens ekonomiska förening** uppskattar den befintliga miljön som i princip bevarats intakt. Föreningen upplever att förslaget till ny bebyggelse inte tillför några kvaliteter och har en påfallande låg ambitionsnivå. Föreningen anser att bygga på de ny- och tillbyggnader som föreslår förstör befintligt sammanhang, historia och klarhet. Föreningen föreslår i stället ett nytt hus för de funktioner som behövs och

låta de gamla stå kvar i sin egen rätt. En sådan byggnad skulle lämpligen förläggas som entrébyggnad mot Strandpromenaden och då bilda en entrégård med nya ateljén och caféet. Detta skulle då bygga på tron att en ny byggnad kan tillföra något. Föreningen ställer sig också kritisk till att placera en ny byggnad med oklar funktion i den västra trädgården. Trädgården har ett stort kulturhistoriskt värde. Föreningen undrar även vad källaren till nya ateljén används till och om inte de ytorna skulle kunna frigöra för nya lokalbehov.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar föreningens synpunkter. Verksamheten anser att det finns ett behov av mer yta för att kunna bedriva verksamheten på ett bra sätt och att det inte är möjligt att samla verksamhetens olika funktioner i en och samma byggnad. Tillbyggnaden av nya ateljén syftar till att skapa mer utställningsyta och ett bättre nyttjande av befintlig balkong som idag inte nås från insidan. Länken mellan nya och gamla ateljén syftar till att skapa bättre logistik och en sammanhållenhets mellan de två ateljébyggnaderna. Tillbyggnaderna syftar, utöver att tillskapa bättre utrymmen, även till att tillgänglighetsanpassa verksamheten. Enligt fastighetsägaren nyttjas källaren för verksamheten i stort.

Planenheten har i samråd med kommunantikvarie studerat planförslaget och bedömt att konsekvenserna för kulturmiljön inte bedöms vara så stora att förslaget till ny bebyggelse inte kan kvarstå.

Beträffande den nya byggnaden och olika studerade placeringar, se planenhetens samlade svar under rubriken *Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén* på sidan 3.

4. **Fastighetsägarna till Sicklaön 336:32** är mycket missnöjda med förslaget som det ser ut idag och upplever att deras tidigare synpunkter som de lämnade under samrådet inte blivit tillgodosedda. Fastighetsägarna upplever att planförslaget innebär en väsentlig skillnad jämfört med idag då det innebär en ökad störning genom att en gångentré nu framhävs tydligt från privat tomtmark direkt intill deras bostad. Dessutom innebär en förskjutning av den nya byggnaden längre från ateljén en tydlig försämring, då det nya läget innebär att den inte avskärmar ljud från uteserveringen och dessutom ligger i de siktlinjer som beskrivs som viktiga i planbeskrivningen.

De boende efterlyser tydligare bestämmelser för att reglera kaféets serveringsytor utomhus, även vad gäller planteringen betecknad pl. Fastighetsägarna vill även se ett omtag vad gäller den nya byggnadens placering. Byggnadens placering bör tydligare redovisas i planbeskrivningen, med höjder, sektioner och bildmontage. Fastighetsägarna föreslår också att alternativt studera en tillbyggnad på gamla ateljén istället för en fristående byggnad. Ett sådant alternativ skulle både bevara siktlinjerna samt fungera som en ljudbarriär men framför allt rama in konstnärsgården på ett bättre vis. Fastighetsägarna har som krav att planförslaget kompletteras med forskrifter som tydligt anger restaurangverksamhetens markanvändning. Att lämpliga restriktioner skrivs in vad gäller entré för allmänheten, som inte tillåts från privat mark.

Planenhetens kommentar. Den stenlagda gångvägen inom planområdet till muséet är befintlig, den tillhör gårdens struktur och utgör en viktig siktlinje. Gångvägen regleras inte i detaljplanen. Huvudentré till verksamheten sker även fortsättningsvis via Strandpromenaden.

Den befintliga gångvägen mellan fastigheten Sicklaön 336:32 och planområdet ändras inte i och med planen. Gångvägen är utanför aktuellt planområde och regleras i gällande plan som allmän platsmark park.

Beträffande den nya byggnaden, se planenhetens samlade svar under rubriken *Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén* på sidan 3.

Ändringen av detaljplan möjliggör inte en utökning av kafé- och restaurangverksamheten utan denna kvarstår enligt befintlig detaljplan (Dp 457) och betecknas Rh. Planenheten kompletterar inte planändringen med ytterligare bestämmelser.

I ändringen av detaljplan kvarstår bestämmelsen avseende plantering enligt dess lydelse i befintliga detaljplan (Dp 457). Tillkommande tillbyggnader kommer att skärma av verksamheten mot befintlig bebyggelse. En del av planteringen ersätts av den nya byggnaden.

5. **Fastighetsägaren till Sicklaön 336:42** ställer sig frågande och är kritisk till att balkongen på nya ateljén föreslås byggas in för att öka utställningsyta. Originalutseendet på byggnaden skulle då förändras men även utsikten från fastigheten Sicklaön 336:42 och övriga fastigheter i Röda Raden försämrats. Allt detta när det enligt fastighetsägaren inte finns något behov av större utställningsyta. Fastighetsägaren vill också se en helhetslösning för kafé- och restaurangverksamheten och menar att en fristående personalbyggnad kommer att förstöra trädgården. En sluten lösning för sopor, kompost och varuhantering önskas, då det finns ett aktuellt problem med råttor i området.

Planenhetens kommentar. Planenheten har under framtagandet av planförslaget gjort en avvägning mot störningar för intilliggande bostäder, bevarande av kulturmiljön och att verksamheten ska kunna bedrivas på ett bra sätt. För att begränsa påverkan på kulturmiljön har fler skyddsbestämmelser införts, bland annat att tillbyggnad ska förhålla sig till befintlig bebyggelse och att den ursprungliga byggnaden ska vara tydligt läsbar. Planenheten anser att föreslagna till- och nybyggnader är lämpliga med dessa skyddsbestämmelser.

Tillbyggnaden på nya ateljén förhåller sig till Långa radens gavel och kommer inte att skjuta ut längre än den mot Strandpromenaden. Tillbyggnaden är av begränsad storlek och inga fönster ska finnas mot söder. Det finns heller inga fönster på angränsande fastigheter i riktning mot kulturstiftelsen och planenheten bedömer att konsekvenserna inte är så stora att förslaget inte kan kvarstå.

Beträffande den nya byggnaden, se planenhetens samlade svar under rubriken *Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén* på sidan 3.

6. **Fastighetsägarna till Sicklaön 336:60** vill inledningsvis återigen göra planenheten uppmärksam på kulturstiftelsens stadgar. De anser att det tydligt framgår av

stadgarna hur handhavandet med byggbeståndet, de yttre anläggningarna samt inventarierna får behandlas. De upplever att den föreslagna detaljplaneändringen på intet sätt respekterar dessa stadgar. Till exempel visar förslaget med all tydlighet att restaurangverksamheten prioriteras genom dess utbredning, en verksamhet som inte är förenlig med vad Kajsa och Olle Nyman ville med bildandet av en kulturstiftelse. Även en eventuell framtida försäljning av Långa raden är direkt motstridig stiftelsens stadgar.

Fastighetsägarna motsätter sig framförallt den solitära byggnaden som föreslås väster om gamla ateljén. Fastighetsägaren har svårt att se logiken i hur en utbyggnad av gamla ateljéns västra gavel skulle vara känslig, när sammanlänkningen mellan nya och gamla ateljén inte bedöms känslig. Fastighetsägaren vill också se ett utförligare underlag för de byggnationer som föreslås med tydliga måttsättningar samt ett tillhörande illustrationsmaterial. Istället för att bygga en solitär ny byggnad föreslår fastighetsägarna att förrådet nedanför Kuskbostaden kan nyttjas.

Fastighetsägarna invänder mot att bestämmelsen R (Kultur) och r (museum, utställning) har tagits bort från muséet. En precisering av ändamålet ger mindre utrymme för tolkningar och är därför nödvändig i det här fallet för att undvika fria tolkningar och därmed också uppfylla stiftarnas vilja. Fastighetsägarna invänder även mot att r (museum, utställning) har tagits bort från marken framför muséet.

I handlingarna saknar information att servitut för avloppsledning finns inom fastigheten Sicklaön 336:17. Servitutsområdet kan påverka placering av ny förrådsbyggnad för Långa raden.

Slutligen finner fastighetsägarna att handlingarna är mycket kortfattade och allmänt skriva och med lätthet kan misstolkas. Det måste finnas tydliga preciseringar så att fria tolkningar förhindras.

Planenhetens kommentar. Frågan om planförslaget överensstämmer med stiftelsens stadgar eller med Kajsa och Olle Nymans vilja är inte en fråga som hanteras inom ramen för en detaljplaneprocess och kan därför inte prövas i denna process.

Beträffande den nya byggnaden, se planenhetens samlade svar under rubriken *Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén* på sidan 3.

Planenheten vill förtydliga att R (Kultur) fortsättningsvis gäller för muséet. Däremot har r (museum, utställning) tagits bort då planenheten anser att detta ingår i R (Kultur). Detta för att plankartan ska bli tydligare och mer lättläst. Bestämmelsen R (Kultur) ska tolkas i enlighet med gällande Dp 457 som vann laga kraft år 2008. R (Kultur) som det preciserades enligt Boverkets rekommendationer för detaljplaner upprättade mellan år 2002–2012: ”Hit räknas särskilda områden för kulturellt ändamål dvs. museer, folkparker och liknande verksamheter med kulturellt innehåll och vanligtvis ett icke-kommersiellt syfte. Med hänsyn till eventuella störningar för omgivningen kan en precisering ibland behöva göras”. Planenheten bedömer därför att bestämmelsen är tillräckligt då kommersiella verksamheter inte räknas till markanvändningen. Den yta som avser kafé- och restaurangverksamhet preciseras därför med h på plankartan för den yta där det avses.

Servitutsområden redovisas i grundkartan, se grundkartans teckenförklaring. Endast en mindre del av servitutsområdet ligger inom fastighet Sicklaön 336:17, i fastighetens nordöstra hörn. Servitutet ligger inte i konflikt med föreslagen byggrätt för komplementbyggnad.

Planförslaget upprättas som en ändring av detaljplan, vilket kan användas för att anpassa en detaljplan till nya förhållanden och hålla den aktuell. Denna ändring av detaljplan håller sig inom syftet med den ursprungliga detaljplanen (Dp 457).

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar gjorts av planförslaget:

- Genomförandeavsnittet har kompletterats med information om elanslutningar.
- Ny byggnad väster om gamla ateljén har flyttats något österut för att bättre förhålla sig till befintlig bebyggelse, trädgård och uteservering.
- Paviljongen och templet i trädgården har kompletterats med skyddsbestämmelser.
- Redaktionella justeringar på planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt

Emilie Larsen
Planarkitekt