

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

Upprättad på planenheten i februari 2018

Ändring av PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 8 juni 2017, § 119. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Planändringen gäller tillsammans med underliggande detaljplan för Sicklaön 336:17 och 336:59 (Dp 457).

Planförslaget omfattar:

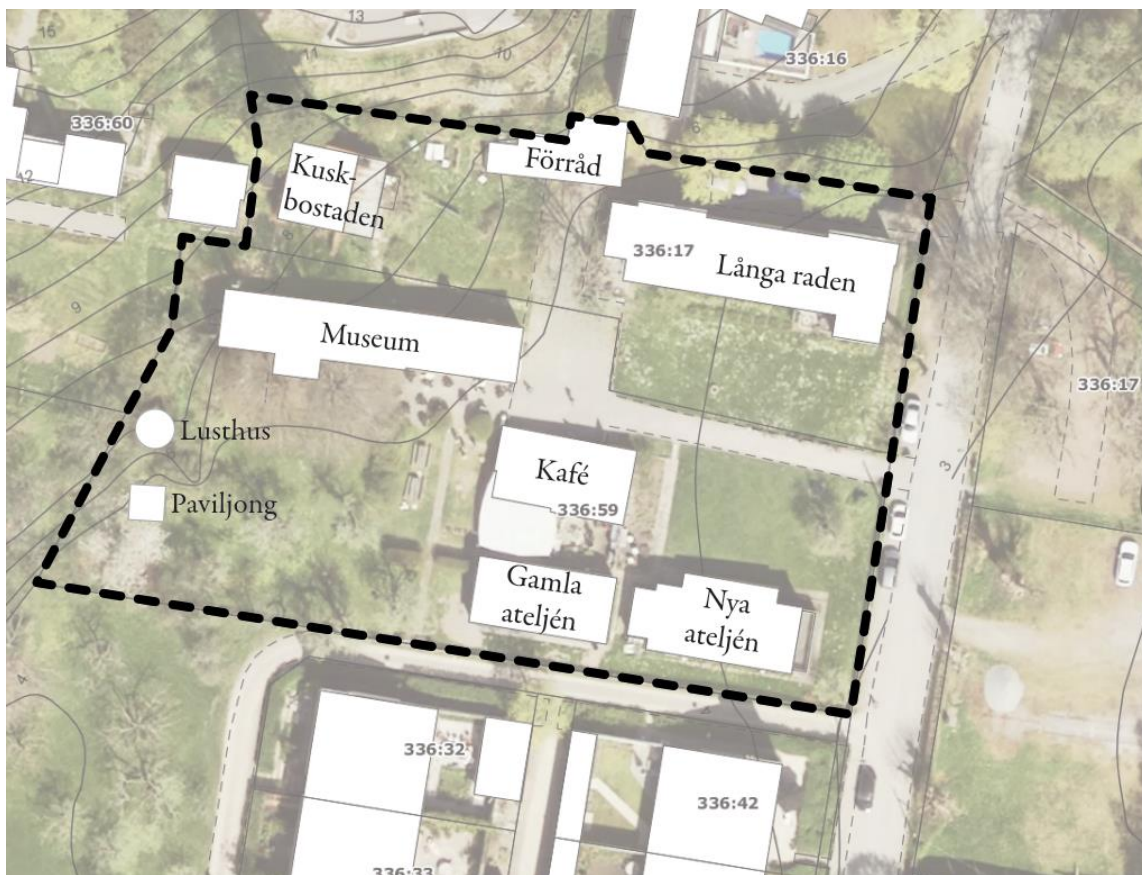
1. Denna ändring av plan- och genomförandebeskrivning
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

Planförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöteknisk markundersökning Sicklaön 336:17 och 336:59, Sweco 2018-12-21

Läge, areal och markägförhållanden

Planändringen är belägen i Saltsjö-Duvnäs, längs gatan Strandpromenaden och i nära anslutning till Duvnäsvisken. Omkringliggande bebyggelse utgörs av villor och radhus. Byggnadsbeståndet inom fastigheterna utgör en del av den ursprungliga bebyggelsen tillhörande Duvnäs Övre Gård. Gården är ett minne av den avlidne Olle Nymans ateljé- och konstnärshem. Planändringen omfattar fastigheten Sicklaön 336:59 och del av fastigheten Sicklaön 336:17 och utgör totalt 4 233 kvadratmeter. På fastigheten Sicklaön 336:17 finns tre byggnader vilka utgörs av Kuskbostaden, förråds-/garagebyggnad och Långa raden. Kuskbostaden och Långa raden omfattar totalt fem hyreslägenheter. På fastigheten Sicklaön 336:59 finns ett museum, kafé/restaurang, ateljéer, paviljong och lusthus.



Befintliga byggnader inom området för planändringen.

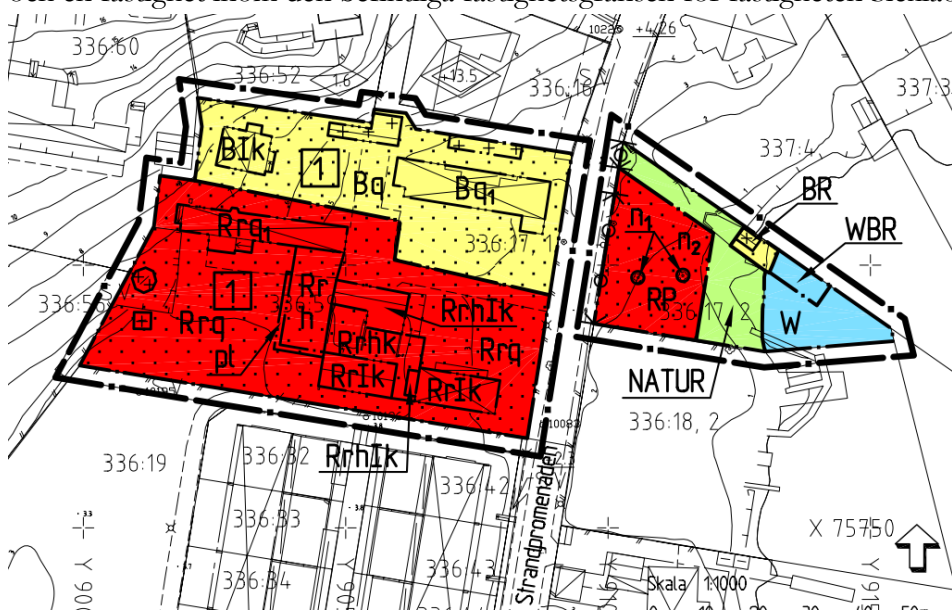
Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan för Sicklaön 336:17 och 336:59 (Dp 457) som vann laga kraft den 20 november 2008. Genomförandetiden är 10 år och gick ut den 20 november 2018. I gällande detaljplan anges att markanvändningen är bostäder (B), kultur (R), museum/utställning (r) och café/restaurang kopplad till museum och utställning (h). Syftet med gällande detaljplan är att säkerställa pågående användning på fastigheterna, samtidigt syftar planen till att säkerställa skyddet för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Fastigheten 336:17 har markanvändningen bostäder och ingår i en värdefull kulturmiljö. Bestämmelser anger att Kuskbostaden får vara en våning (I) och att den är en kulturhistorisk intressant byggnad där karaktärsdrag särskilt ska beaktas vid ändring (k). Långa raden är kulturhistoriskt värdefull och skyddad genom rivningsförbud (q₁). Två områden medger uthus och garage, resterande mark får inte bebyggas.

Fastigheten 336:59 har markanvändningen kultur, museum och tillhörande verksamheter. Inom fastighetens västra del finns ett kulturhistoriskt värdefullt museum med rivningsförbud (q₁). Inom fastighetens östra del finns kafé/restaurang och två ateljéer som utgör kulturhistoriskt intressanta byggnader (k) där högsta antal våningar bestäms till en (I). Mindre områden medger bebyggelse av uthus och garage, resterande mark får inte bebyggas.

Hela planområdet trädgård är kulturhistoriskt värdefull och åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtagas (q). I gällande detaljplan är de två aktuella fastigheterna betecknade med en egenskapsbestämmelse som anger högsta antal tillåtna fastigheter. Bestämmelsen medger en fastighet inom den befintliga fastighetsgränsen för fastigheten Sicklaön 336:17 och en fastighet inom den befintliga fastighetsgränsen för fastigheten Sicklaön 336:59.



Gällande detaljplan för Sicklaön 336:17 och 336:59 (Dp 457). Endast den del av planområdet som ligger väster om Strandpromenaden ingår i planändringen.



Översiktsplanen

Nacka översiktsplan 2018 beskriver området som gles samlad bebyggelse med lokalt intresse för kulturmiljövården. Området beskrivs omfatta småhusbebyggelse i huvudsak från 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon omfattande nybebyggelse planeras inte inom området men vissa kompletteringar kan vara aktuella.

Kulturmiljöprogram

Ett kulturmiljöprogram antogs 2011 som ett självständigt dokument och som underlag till översiktsplanen. Vid sidan av översiktsplanen är programmet vägledande för hur kommunens kulturmiljöer ska hanteras. För Saltsjö-Duvnäs anges att möjligheten att avläsa områdets olika historiska skeden ska respekteras. Ändringar ska utföras varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entrépartier, räcken, staket och trädgårdsgrindar ska behållas. Komplement- och tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och utformas så att placering, höjd, volym och utförande anpassas till huvudbyggnadens befintliga karaktär.

Fornminne

Inom planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning (RAÄ-nr Nacka 34:1). Det är en bytomt enligt FMIS (Informationssystemet om fornminnen) utifrån äldre kartmaterial och är registrerad som övrig kulturhistorisk lämning med bevakning. Den är ingen konstaterad fornlämning som skyddas av kulturmiljölagen 2 kap. Det finns dock en risk att det kan finnas bevarade lämningar efter äldre bebyggelse som är fornlämningar inom området för bytomten. Men då planändringen endast innebär mindre ändringar och ingen större exploatering har länsstyrelsen vid ett tidigt samråd bedömt att en arkeologisk utredning inte är motiverad.

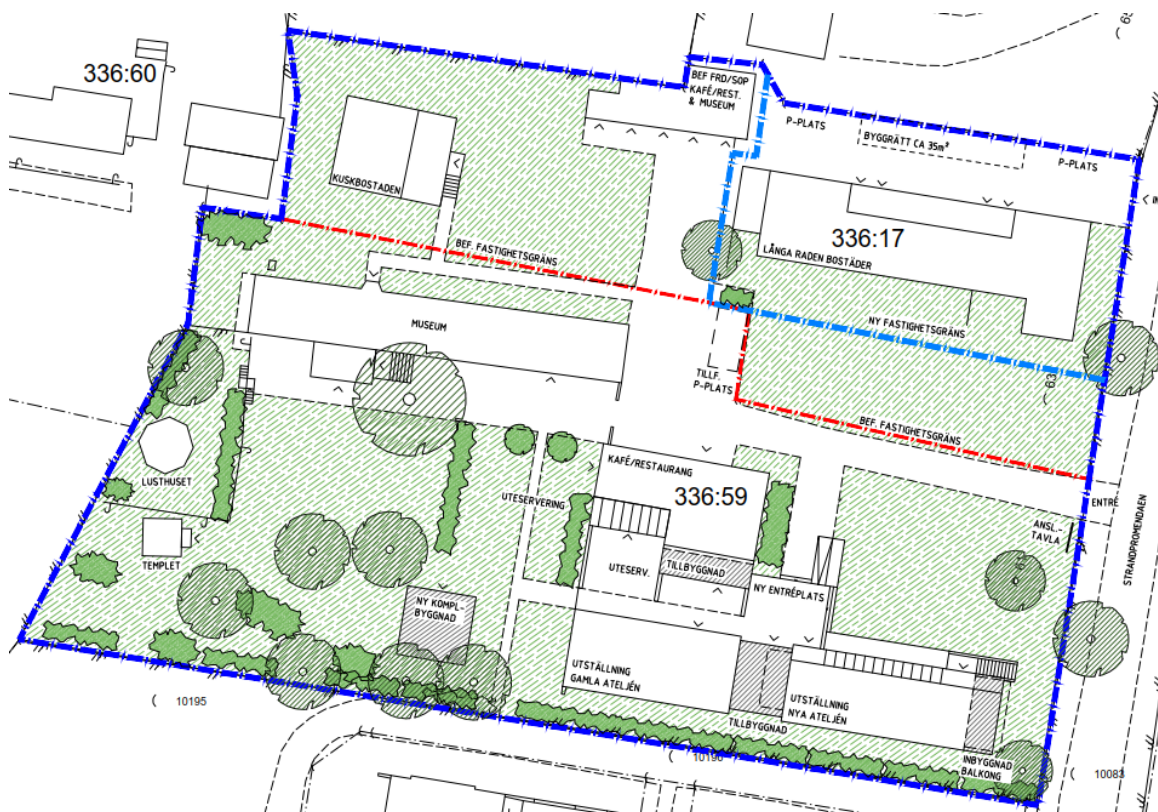
Ändring av PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

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.



Situationsplan som redovisar föreslagna till- och nybyggnader samt nya och befintliga fastighetsgränser.



Ändrade bestämmelser:

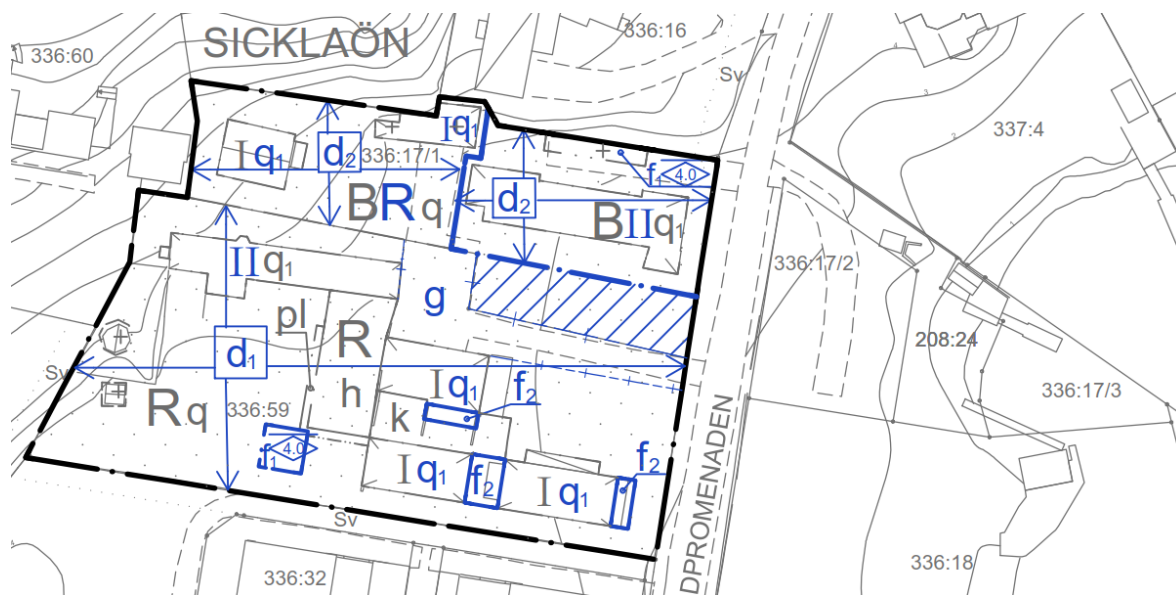
- För att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla miljön har skyddsbestämmelsen ”q₁ – Byggnad av stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden får inte rivas”, ersatt varsamhetsbestämmelsen ”k – Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag ska särskilt beaktas vid ändring”, på Kuskbostaden med tillhörande förrådsbyggnad, på gamla och nya ateljén samt på kafé-/restaurangbyggnaden.
- En mindre del av fastigheten Sicklaön 336:17 regleras med ändrad markanvändning från Bostäder (B) till Kultur (R) vilket möjliggör att denna del kan överföras till fastigheten Sicklaön 336:59.
- En mindre del av fastigheten Sicklaön 336:17 regleras med ändrad markanvändning från Bostäder (B) till Bostäder och Kultur (BR) vilket möjliggör att Kuskbostaden med förråd kan överföras från fastigheten Sicklaön 336:17 till fastigheten Sicklaön 336:59.

Tillkommande bestämmelser:

- För att säkerställa den befintliga bebyggelsens skala och volym kompletteras Långa raden, museet och Kuskbostadens förråd med utformningsbestämmelse om högsta antal våningar.
- f₁ – Byggnad ska i sin gestaltning genom material, färg och form samt placering förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Byggnad ska underordna sig befintlig bebyggelse. Se planbeskrivningen sida 11–12.
- f₂ – Tillbyggnader ska i sin gestaltning genom material, volym, färg och form samt placering förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till såväl områdets egenart som den enskilda byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. De ursprungliga byggnaderna ska vara tydligt läsbara. Se planbeskrivningen sida 13–14.
- d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 2 700 kvadratmeter.
- d₂ – Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter.
- 4,0 – Högsta nockhöjd i meter.
- Genomförandtiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.
- g – Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Utgående bestämmelser:

- r – Museum, utställning
- 1 – Högsta antal tillåtna fastigheter
- Viss prickmark ersätts av mindre byggrätter alternativt utgår för att bekräfta befintliga byggnadsdelar som annars skulle bli planstridiga (anpassning till ny grundkarta, veranda på nya ateljén samt inglasad del av kafé/restaurang).



ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

q₁ Byggnad av stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden får inte rivas. Skyddsbestämmelsen ersätter varsamhetsbestämmelsen k för Kuskbostaden, kafé/restaurang, gamla ateljén och nya ateljén.



En mindre del av fastigheten Sicklaön 336:17 regleras med ändrad markanvändning från Bostäder (B) till Kultur (R) vilket möjliggör att denna del kan överföras till fastighet Sicklaön 336:59.

R

En mindre del av fastigheten Sicklaön 336:17 regleras med ändrad markanvändning från Bostäder (B) till Bostäder och Kultur (BR) vilket möjliggör att Kuskbostaden med förråd kan överföras från fastigheten Sicklaön 336:17 till fastigheten Sicklaön 336:59.

TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

I-II För att säkerställa den befintliga bebyggelsens skala och volym kompletteras Långa raden, museet och Kuskbostadens förråd med utformningsbestämmelse om högsta antal våningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

f₁ Byggnad ska i sin gestaltning genom material, färg och form samt placering förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Byggnad ska underordna sig befintlig bebyggelse. Se planbeskrivningen sida 11-12, 4 kap 16 § 1

f₂ Tillbyggnader ska i sin gestaltning genom material, volym, färg och form samt placering förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till såväl områdets egenart som den enskilda byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. De ursprungliga byggnaderna ska vara tydligt läsbara. Se planbeskrivningen sida 13-14, 4 kap 16 § 1

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 2 700 kvadratmeter, 4 kap 18 §

d₂ Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter, 4 kap 18 §



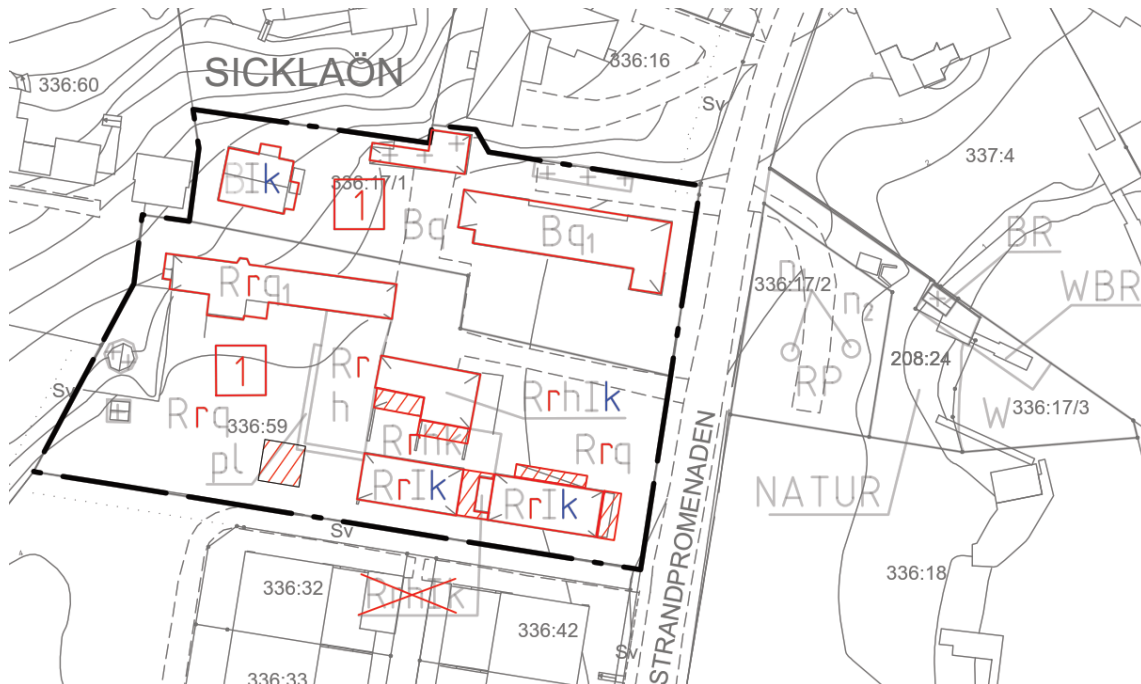
Högsta nockhöjd i meter, 4 kap 16 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

g Markreservat för gemensamhetsanläggning, 4 kap 18 §




Ovan redovisas i blått de planbestämmelser som ändras och tillkommer i och med planändringen. På plankartan redovisas de planbestämmelser som kommer att gälla efter planändringen.





ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag ska särskilt beaktas vid ändring.
 Varsamhetsbestämmelsen ersätts av skyddsbestämmelsen q1 för Kuskbostaden, kafé/restaurang, gamla ateljén och nya ateljén.

UTGÅENDE BESTÄMMELSER

-  Museum, utställning
-  Högsta antal tillåtna fastigheter
-  Viss prickmark ersätts av mindre byggrätter samt utgår för att bekräfta planstridiga byggnadsdelar.

BEFINTLIGA BYGGNADER

-  Samtliga egenskapsgränser runt befintliga byggnader har anpassats till den nya grundkartan för att undvika ett planstridigt utgångsläge.
-  Befintlig tillbyggnad på nya ateljén rivs och ersätts av ny tillbyggnad

Ovan redovisas i blått de planbestämmelser som ersätts i och med planändringen. I rött redovisas de planbestämmelser som utgår helt i och med planändringen. På plankartan redovisas de planbestämmelser som kommer att gälla efter planändringen.

Ändrade bestämmelser

Skyddsbestämmelser på befintlig bebyggelse (q₁)

För att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla miljön och därmed uppfylla ett av syftena med planändringen, har skyddsbestämmelsen (q₁) ersatt varsamhetsbestämmelsen (k) på Kuskbostaden med tillhörande förrådsbyggnad, på gamla och nya ateljén samt på kafé/restaurangbyggnaden.

Kuskbostaden med tillhörande förrådsbyggnad

Kuskbostaden med tillhörande förrådsbyggnad är en del av gårdsmiljön och därmed särskilt värdefulla. De föreslås få ett utökad skydd och får inte förvanskas. Det är viktigt att samtliga byggnader som ingår i gårdens sammanhang säkerställs.



Till vänster ses kuskbostaden på en höjd. Till höger ses uthuset.

Nya och gamla ateljén samt nuvarande kafé/restaurangbyggnad

Den nuvarande kafé/restaurangbyggnaden bidrar till gårdsbilden och gårdens historiska förankring. Nya och gamla ateljén är de senast tillkomna byggnaderna på gården. Byggnaderna har ett personhistoriskt värde efter Kajsa och Olle Nymans verksamhet och säkerställs för att stå kvar som ett minne av dem för framtiden. De föreslås få ett utökad skydd och får inte förvanskas.



Bilden visar gårdsmiljön sett från Strandpromenaden där kafé/restaurangbyggnaden ses längst till vänster i bild.



Bilden till vänster visar nya ateljéns fasad i förgrunden och gamla ateljén i bakgrunden. Bilden till höger visar nya ateljén.

Markanvändning

En mindre del av fastigheten Sicklaön 336:17 regleras med ändrad markanvändning från Bostäder (B) till Kultur (R) vilket möjliggör att denna del kan överföras till fastigheten Sicklaön 336:59. Syftet är att säkerställa en viktig siktlinje i väst-östlig riktning samt att säkerställa att entrén och vägen in till kulturverksamheten ges en sammanhållen utformning trots att Långa raden avstyckas.

En mindre del av fastigheten Sicklaön 336:17 regleras med ändrad markanvändning från Bostäder (B) till Bostäder och Kultur (BR) vilket möjliggör att Kuskbostaden med förråd kan överföras från fastigheten Sicklaön 336:17 till fastigheten Sicklaön 336:59. Om dessa sammanläggs till en fastighet blir Kuskbostadens tillhörighet med den övriga kulturmiljön ännu tydligare och ett helhetsgrepp tas om kulturmiljön.

Tillkommande bestämmelser

Utformningsbestämmelse på befintlig bebyggelse, högsta antal våningar (I-II)

För att säkerställa den befintliga bebyggelsens skala och volym kompletteras Långa raden, museet och Kuskbostadens förråd med utformningsbestämmelse om högsta antal våningar. Högsta antal våningar på museet och Långa raden är två våningar. Högsta antal våningar på Kuskbostadens förråd är en våning.

Nya byggnader (f)

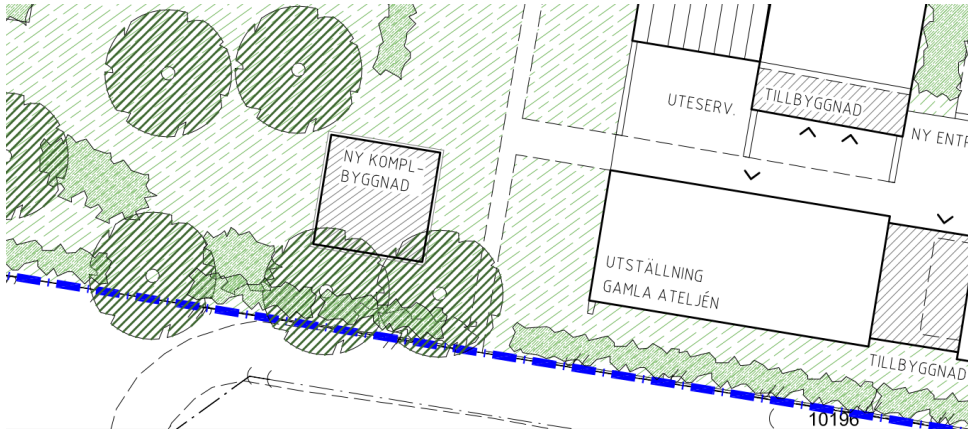
De nya byggnaderna syftar till att komplettera befintliga verksamheter och bostäder. Byggnaderna ska i sin gestaltning genom material, färg och form samt placering förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Byggnaderna ska underordna sig befintlig bebyggelse.

Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén

En ny mindre byggnad som kompletterar verksamheten föreslås uppföras väster om gamla ateljén. Byggnaden ska inrymma förråd och personalutrymmen med ombytesmöjligheter då verksamheten har brist på sådana utrymmen idag. Ingen kulturverksamhet kommer således bedrivas i byggnaden. Byggnaden ska uppföras omkring 8 meter från gamla ateljéns gavel och utformas så att intilliggande träd inte skymms. Det är viktigt för helheten att äppleträden fortsättningsvis är en del av trädgården då den lummiga miljön är en del av kulturmiljövärdet. Byggnaden har en tydlig avgränsning i yta då den omgärdas av prickmark, *Marken får inte bebyggas*. För att säkerställa att byggnaden underordnar sig befintlig bebyggelse har den en maximal nockhöjd om 4,0 meter. Byggnaden ska utgöra ett insynsskydd mot grannfastigheterna och fasaden ska vara sluten mot grannar i söder.



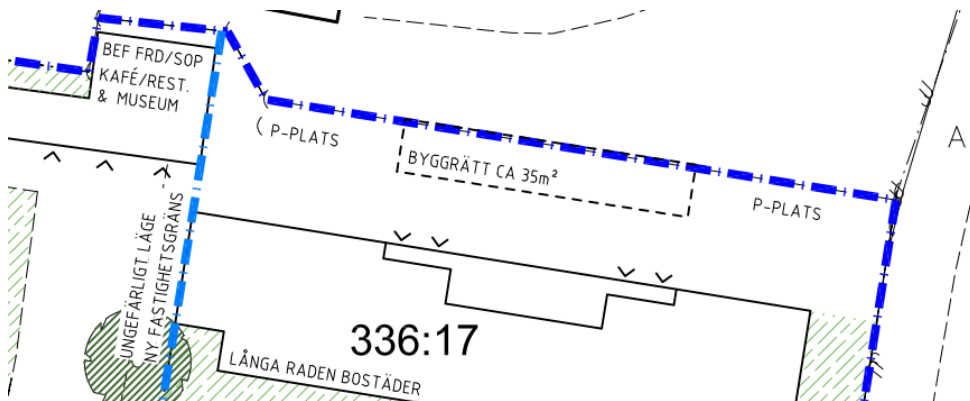
Bilden visar gaveln till gamla ateljén. Till höger om den stenbelagda gången föreslås byggnaden uppföras.



Den nya byggnaden föreslås uppföras cirka 8 meter väster om gamla ateljéns gavel. Byggnaden föreslås bli cirka 5,8 x 5,8 meter.

Ny mindre byggnad norr om Långa raden

Den byggnad som i befintlig detaljplan möjliggörs norr om Långa raden kompletteras med utformningsbestämmelser (f_1 och bestämmelse om högsta nockhöjd) för att säkerställa att dess utformning förhåller sig till befintlig bebyggelse. Byggnaden föreslås nyttjas som förråd, cykelparkering eller liknande för bostäderna i Långa raden.



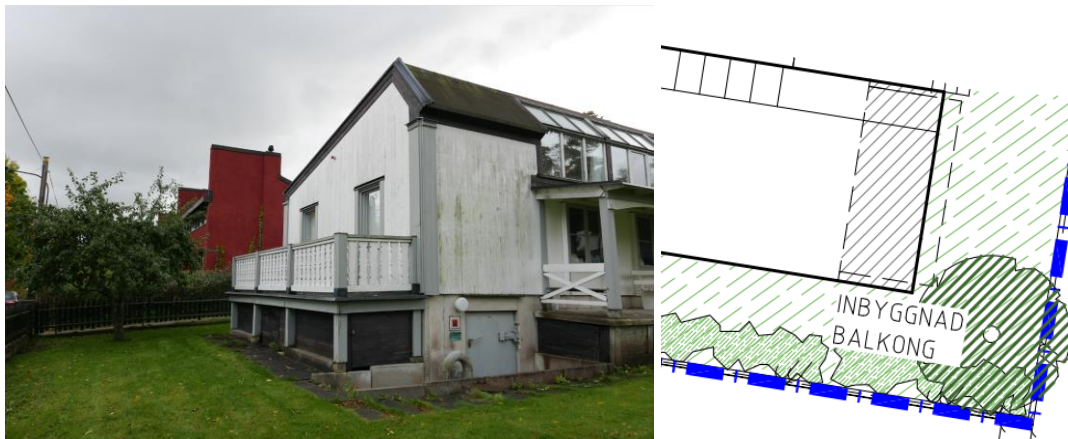
Illustrationen visar byggrätten med streckad linje med måtten cirka 13,9 x 2,3 meter. Byggnaden ska anpassas till intilliggande Långa raden.

Tillbyggnader (f₂)

Planändringen möjliggör tre mindre tillbyggnader. Tillbyggnaderna syftar till att komplettera och tillgänglighetsanpassa befintliga verksamheter. Tillbyggnaderna ska i sin gestaltning genom material, volym, färg och form samt placering förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till såväl områdets egenart som den enskilda byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. De ursprungliga byggnaderna ska vara tydligt läsbara. Där tillbyggnaderna föreslås kommer befintliga fasader att förändras och anpassning ska göras för att inte förvanska det kulturhistoriska värdet.

Tillbyggnad på nya ateljén

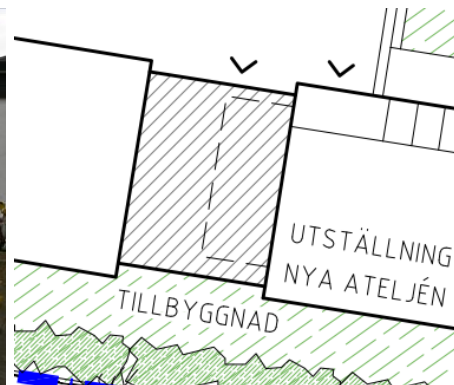
På nya ateljéns östra gavel föreslås en tillbyggnad där det idag finns en befintlig balkong. Balkongen utnyttjas inte och fönsterna är igenbommade från insidan. Istället för att ha en uthängande balkong byggs utrymmet in för att möjliggöra utökade utställningsytor. För att kunna avläsa befintlig byggnad ska tillbyggnaden ta hänsyn till den befintliga byggnadens arkitektoniska element. Tillbyggnaden ska utformas så att utblickar inte riktas mot söder.



Bilden visar den befintliga balkongen på nya ateljén. Till höger ses den föreslagna tillbyggnaden som skjuter ut cirka 2,4 meter från befintlig gavel.

Tillbyggnad, "länken" mellan nya och gamla ateljén

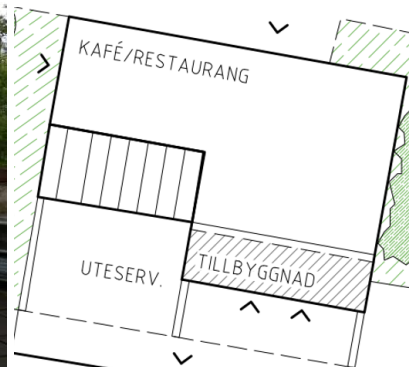
För att skapa en tillgänglig entré och möjliggöra för bättre flöde i verksamheten föreslås en länkbyggnad sammankoppla den gamla och nya ateljén. Det befintliga mindre förråd som utgör den nuvarande tillbyggnaden på nya ateljén föreslås rivas. Tillbyggnaden ska underordna sig den befintliga arkitekturen i höjd och vara indragen från befintliga fasader för att markera det nya inslaget. Länken ska utgöra den nya huvudentrén till verksamheten och bland annat inrymma en mindre butik och informationsdisk. Mot söder uppförs fasaderna så att utblickar inte riktas mot söder, dock möjligen med ett överljus. Mot gården uppförs fasaden i glas.



Bilden visar den nya ateljén med befintliga förrådsbyggnaden och den gamla ateljén. Till höger ses den föreslagna tillbyggnad som föreslås uppföras till en bredd om cirka 4,5 meter, vilket bygger ihop ateljéerna med varandra och skapar en gemensam entré.

Tillbyggnad på kafé/ restaurangverksamhet

Kafé- och restaurangverksamheten har idag trånga utrymmen, vilket försvårar det dagliga arbetet. För att skapa en bättre arbetsmiljö föreslås en tillbyggnad på den befintliga södra fasaden för att bland annat skapa diskutrymmen och kylrum. De befintliga murarna från tidigare växthus ska träda fram och integreras i gestaltningen.



Bilden visar den befintliga fasaden på kafé- och restaurangverksamheten där tillbyggnad föreslås. Till höger visas tillbyggnaden som föreslås skjuta ut cirka 2,1 meter från befintlig fasad.

Minsta fastighetsstorlek (d_1 och d_2)

För att möjliggöra att befintliga hyreslägenheter inom Långa raden kan avstyckas till en egen fastighet, ges minsta fastighetsstorlek 600 kvadratmeter. Kuskbostaden med förråd ges också minsta fastighetsstorlek 600 kvadratmeter. Övriga kulturverksamheten ges minsta fastighetsstorlek 2 700 kvadratmeter vilket säkerställer att verksamheten bedrivs som en sammanhållen helhet.

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek möjliggör att Kuskbostaden med förråd kan fungera som en egen fastighet, men begränsar inte möjligheten att sammanföra denna del med fastigheten Sicklaön 336:59.

Vid en försäljning av Långa raden är det viktigt att byggnaden inte tappar sitt sammanhang med resten av byggnaderna och utemiljön inom planområdet. Särskilt viktiga är de fasader som vetter mot söder och öster. Plankartan anger att åtgärder som kan förvanska Långa raden och dess utemiljö inte får vidtas. Följande aspekter är viktiga att beakta för att förvanskning inte ska ske:

- Särskild värdefull byggnad som inte får förvanskas.
- Gårdens markbeläggning ska fortsättningsvis utgöras av icke hårdgjorda material. Asfaltering får ej förekomma.
- Höga buskar, häckar eller plank som skärmar av Långa raden från övriga bebyggelsen inom planområdet får ej uppföras.



Bilden visar Långa radens södra fasad.

Högsta nockhöjd i meter (4,0)

Nya byggnader kompletteras med högsta nockhöjd i meter för att säkerställa att uttrycket inte blir för dominant och att byggnaderna anpassas till befintlig bebyggelse.

Administrativa bestämmelser

Se avsnitt *Genomförande*.

Utgående bestämmelser

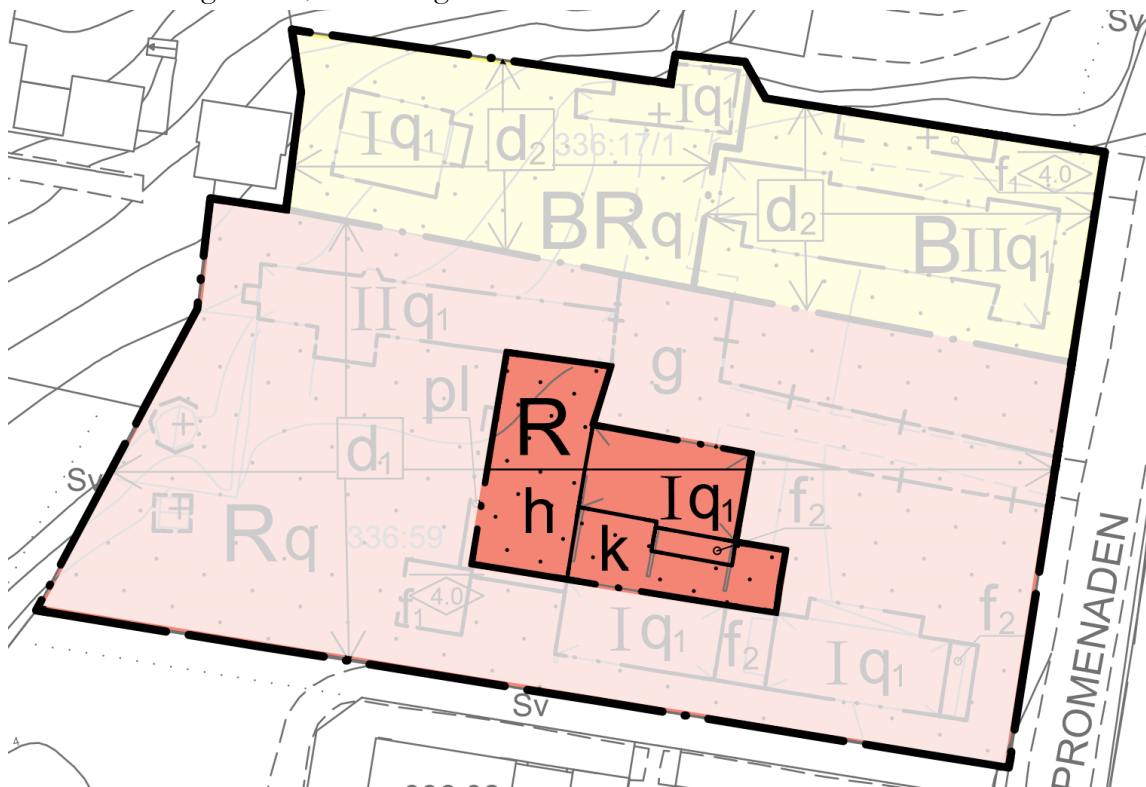
Användningen av kvartersmark ”r – Museum, utställning” utgår då den markanvändningen redan ingår i den befintliga markanvändningen ”R – Kultur”. Användningen tas vidare bort för att öka tydligheten i detaljplanen då lilla r enligt *Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan* utgör rivningsförbud.

Bestämmelsen ”1 - Högsta antal tillåtna fastigheter” utgår då det enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015 inte längre är möjligt med bestämmelse om antal fastigheter. Antal fastigheter regleras istället med minsta fastighetsstorlek.

Viss prickmark försvinner när de mindre ny- och tillbyggnader tillkommer inom fastigheterna. Viss prickmark utgår även för att bekräfta tidigare planstridiga byggnadsdelar. Dessa utgör anpassningar till ny grundkarta, verandan på nya ateljén och den inglasade delen av kafé/restaurangbyggnaden.

Kafé- och restaurangverksamheten

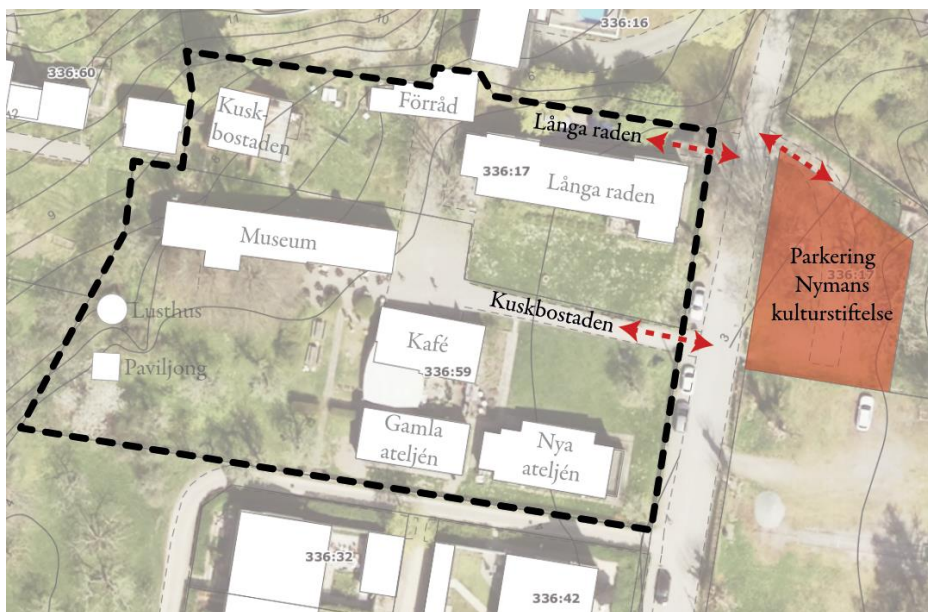
Kafé- och restaurangverksamhetens utbredning kommer kvarstå i enlighet med gällande detaljplan, Dp 457. Planändringen möjliggör inte en utökning av verksamheten. Det område där markanvändningen tillåter verksamheten kafé/restaurang är dels befintlig kafé- och restaurangbyggnad med innergård, dels ett område om cirka 8,5 meters bredd utefter restaurangens västra sida. Ateljébyggnaderna ligger inte inom det område där markanvändningen kafé/restaurang är tillåten.



Urklipp ur plankarta. Kafé- och restaurangverksamhetens avgränsningsområde framgår av den på plankartan redovisade markanvändningen Rb. Se markerat område.

Parkering

Angöring och parkeringsplatser till Långa raden sker norr om byggnaden, via infart från Strandpromenaden. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. För att säkerställa angöring till Kuskbostaden från Strandpromenaden kan en gemensamhetsanläggning (g) upprättas på fastigheten Sicklaön 336:59. Verksamheten på fastigheten Sicklaön 336:59 har avsatta parkeringsplatser på motsatt sida Strandpromenaden. Dessa är reglerade i Dp 457. Parkeringsbehovet beräknas enligt Nacka kommuns parkeringstal för bostäder och verksamheter.



Röda pilar redovisar angöring till Långa raden, Kuskbostaden och kulturverksamheten.



Parkering och angöring till Långa raden sker via infart från Strandpromenaden. Långa radens norra fasad ses på bilden.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planändringen säkerställer ett fortsatt skydd av den befintliga kulturmiljön och fler skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser tillämpas för att skydda den befintliga bebyggelsens utformning och husens sammanhang.

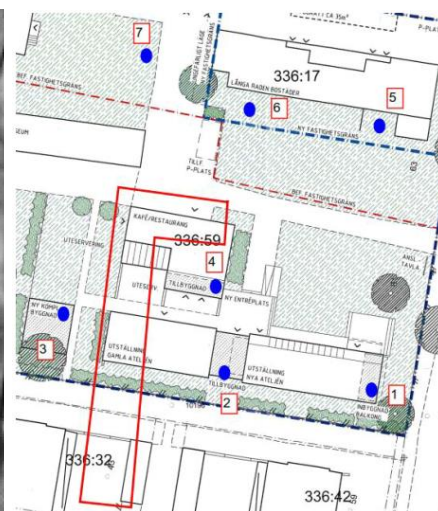
Markföroreningar

Inom planområdet fanns tidigare Övre Gårds Trädgård med verksamhet från slutet av 1920-talet till början av 1960-talet, en period då det var vanligt att bekämpningsmedel med mycket hög farlighet användes. Branschtypiska verksamma ämnen i bekämpningsmedel var bland annat DDT, arsenik, lindan, aldrin och dieldrin. Det är inte känt i vilken omfattning bekämpningsmedel användes i Övre Gårds Trädgård.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Sweco år 2018 i syfte att utreda förekomsten av föroreningar inom planområdet. Jordprovtagning utfördes genom provgropsgrävning ned till cirka 1,5 meter under markytan i punkter där markarbeten planeras. Jordprover togs även genom handgrävning ned till cirka 0,3 meter för uttag av ursprunglig matjord i äldre markytan. Jordartsprofilen karaktäriserades av mullhaltig jord ned till cirka 0,5 meter och underlades av grus eller grusig sand. Jorden i provgroparna var generellt sett mycket torr och grundvatten påträffades inte.



Platsen för växthuset på Övre Gårds Trädgård. Källa: Sweco, 2018.



Planerade provtagningspunkter i relation till tidigare växthus. Källa: Sweco, 2018.

För bedömning av risk jämförs resultatet från provtagningarna med Naturvårdsverkets generella riktvärden (2009, uppdaterade 2016):

- Känslig Markanvändning (KM): Plats där människor kan vistas permanent under en livstid, markanvändning Bostäder (B).
- Mindre Känslig Markanvändning (MKM): Plats där människor vistas inom sin yrkesverksamma tid såsom kontor, vägar eller industrier. Barn och äldre antas vistas tillfälligt inom området. Hit räknas markanvändning Kultur (R).

Jämförelsen har även gjorts i förhållande till nivåer för Mindre än Ringa Risk (MRR) enligt Naturvårdsverket (2010). Tillämpning av haltnivåer för ringa risk är ett stöd vid bedömning av återanvändning av överskottsmassor.



Provtagningspunkter och klassning. Källa: Sweco, 2018.

Resultatet från provtagningen visar att föroreningar i form av PAH-H och PAH-M, PCB, bly, kadmium, kvicksilver och zink har påvisats i halter över känslig markanvändning (KM) på fastigheten Sicklaön 336:17. Samtliga analysresultat är under MKM. Halten av PCB tangerar i prov riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

Baserat på erhållna resultat från fastigheten Sicklaön 336:59 är bedömningen att ytterligare undersöknings- eller saneringsåtgärder inte är nödvändiga med hänsyn till att markanvändningen är att betrakta som mindre känslig och att påvisade föroreningar ej förekommer i halter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Mot bakgrund av påträffade förhöjda halter i samtliga provpunkter på Sicklaön 336:17 samt att flera olika ämnen påträffats har tillsynsmyndigheten gjort bedömningen att vidare utredning behöver genomföras för att säkerställa att marken når nivåer för Känslig Markanvändning. Kompletterande provtagning bör övervägas i punkterna SW005 och SW006. Marken norr om Långa raden är inte undersökt och provtagning bör övervägas för att utesluta förekomst av föroreningar. Provtagning bör kunna genomföras genom handgrävning eller handhållen borrh. Analys av djupare uttagna jordprov för avgränsning av föroreningens spridning i djupled, samt analys av icke analyserat prov i SW005a bör övervägas.



Efter kompletterande utredning kommer tillsynsmyndigheten att göra en bedömning om saneringsåtgärder krävs. Då objektet är litet och stora delar är bebyggt samt att de föroreningar som identifierats inte bedöms vara svåråtgärdade bedöms marken som lämplig för bostadsändamål. Om åtgärder behöver vidtas kommer tillsynsmyndigheten att lämna ett föreläggande till fastighetsägaren om saneringsåtgärder. Ärendet är pågående hos kommunens tillsynsmyndighet.

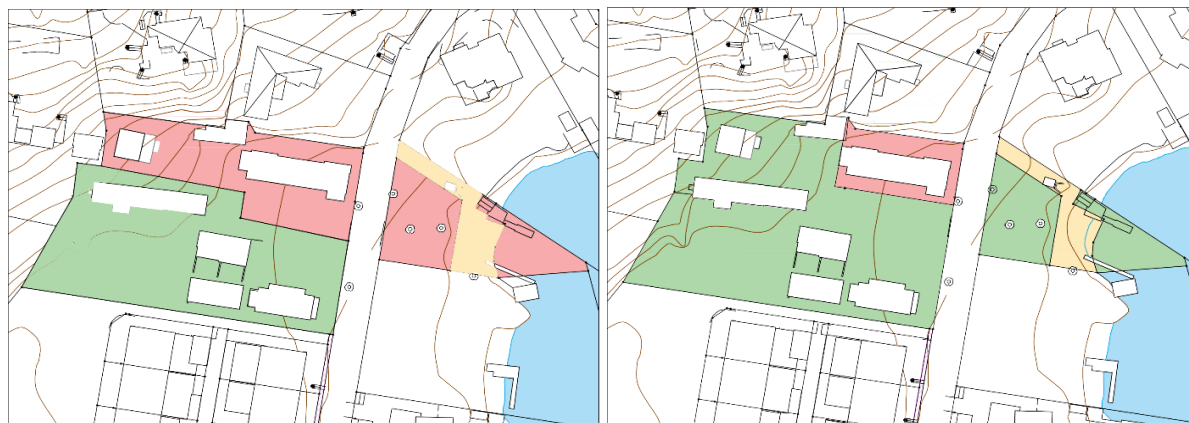
Konsekvenser av planändringen

Planändringen kan påverka fastighetens kulturhistoriska värde negativt. Ett antal mindre tillbyggnader samt tillkommande nya byggnader kan göra områdets historiska dimension otydlig. Tillbyggnaderna medför även att exploateringen ökar och den för fastigheterna karaktäristiska gröna lummiga strukturen minskar. Den föreslagna byggnaden väster om gamla ateljén kan få negativa konsekvenser för kulturmiljövärden. Placeringen medför att en idag tydlig siktlinje mot muséet kan begränsas. Det är betydelsefullt att all tillkommande bebyggelse får en gestaltning som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och inte heller förtar anläggningens avläsbarhet.

Planändringen bidrar till att Långa raden skiljs åt från övrig bebyggelse och därmed kan huset tas ur sitt sammanhang. För besökare kan gårdens struktur förändras genom föreslagna tillbyggnader och fastighetsreglering varför det är viktigt att det stärkta skyddet, som planändringen medger, efterföljs. Det är positivt att planen innebär ett utökat skydd för kulturhistoriska värden tack vare skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser. Vid ändring, ny-, till- och ombyggnad ska certifierad antikvarisk sakkunnig medverka, vilket säkerställer att värden tas tillvara.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts som visar på förekomst av föroreningar överstigande nivåer för Känslig Markanvändning där mark planläggs för bostäder. Ett tillsynsärende avseende markföroreningarna pågår hos tillsynsmyndigheten. Om överskottsmassor uppstår vid byggnation ska dessa avlägsnas på grund av föroreningshalter, vilket innebär en förbättring.

Fastighetsrättsligt innebär planändringen att Långa raden kan styckas av till en egen fastighet. Användningsgränsen mellan Bostäder (B) och Bostäder och Kultur (R) på fastigheten Sicklaön 336:17 styr inte exakt läge för ny fastighetsgräns. Planändringen skapar även förutsättningar för att övrig mark inom fastigheten Sicklaön 336:17 kan sammanföras med fastigheten Sicklaön 336:59. För att säkra kulturverksamhetens parkeringsplatser som finns öster om Strandpromenaden måste marken överföras till fastigheten Sicklaön 336:59 eller ett servitut bildas. Sammanläggningen leder till att kulturmiljön kan hållas samman som en helhet vilket är positivt. Planändringen säkerställer även att Kuskbostaden med förråd fortsättningsvis kan kvarstå i fastigheten Sicklaön 336:17 genom att säkra angöring från Strandpromenaden genom en gemensamhetsanläggning.



Till vänster redovisas befintliga fastigheter. Till höger redovisas önskade fastigheter efter ett plangenomförande. Det gula området avser den kommunala fastigheten Sicklaön 208:24.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att planändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Planförfarande

Kommunen bedömer att planändringen är förenligt med översiktsplanen, inte innebär en betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Avtal

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Ersättning

I 14 kap plan- och bygglagen finns bestämmelser om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Talan måste väckas vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Frågor om ersättning till följd av överföring och bildade av rättigheter, till exempel gemensamhetsanläggningar, beslutas i lantmäteriförrättning.



Genomförande

- Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.
- Ett genomförande av planändringen innebär att fastigheten Sicklaön 336:17 kan styckas i två delar. Befintliga bostäder som inryms i Långa raden kan bilda en egen fastighet. Resterande delar av Sicklaön 336:17 kan sammanläggas med fastigheten Sicklaön 336:59 eller kvarstå som en egen fastighet.
- De delar av fastigheten Sicklaön 336:17 som återfinns öster om Strandpromenaden ingår ej i rubricerad ändring av detaljplan. För att även dessa delar av fastigheten ska kunna överföras till fastigheten Sicklaön 336:59 behöver strandskyddsdispens sökas för de delar där strandskydd kvarstår enligt DP 457.
- Befintliga vatten-, avlopp- och elledningar inom fastigheterna Sicklaön 336:17 och 336:59 behöver ses över i samband med avstyckning. Anslutningspunkt för vatten och avlopp behöver upprättas för ny fastighet. Till denna behöver ett servitut upprättas.
- För att säkra angöring till Kuskbostaden finns markreservat för gemensamhetsanläggning på fastigheten Sicklaön 336:59.
- Markföreningar på fastigheten Sicklaön 336:17 hanteras av tillsynsmyndigheten, se rubrik *Markföreningar*, sidan 18-20. Eventuella saneringsåtgärder bekostas av fastighetsägare.
- Lantmäterikostnader bekostas av fastighetsägare.
- Fastighetsägaren ansvarar för tillkomsten av all bebyggelse på kvartersmark.
- Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid ändring, ny-, till- och ombyggnad.

Tidplan

augusti 2018	Samråd
februari 2019	Granskning
april 2019	Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt

Emilie Larsen
Planarkitekt