

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2018-02-01

Dnr MSN 2017/92
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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 även planändringen 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.

Samråd hölls under perioden 15 augusti – 5 september 2018. Under samrådet har det inkommit 15 stycken yttranden. Inkomna synpunkter från remissinstanser behandlar främst förorenad mark, trafik, plantekniska frågor, genomförandetid och kulturmiljö. Inkomna synpunkter från fastighetsägare behandlar främst kafé- och restaurangverksamheten, nya byggnaden väster om gamla ateljén och kulturmiljö. Ett kompletterande samrådsutskick gjordes till berörda boende och verksamhetsutövare när dessa kom till kommunens kännedom, med möjlighet att lämna synpunkter under perioden 28 september – 19 oktober 2018. Under det kompletterande samrådsutskicket inkom inga synpunkter.

Utefter inkomna synpunkter har planhandlingarna reviderats avseende markanvändning, en miljöteknisk markundersökning har genomförts och planhandlingarna har kompletterats avseende förorenad mark. Revideringar har även gjorts avseende utformningen av tillkommande bebyggelse. Förtydligande har gjorts avseende kafé- och restaurangverksamhetens utbredning.

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 även planändringen 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 samråd fattades av planchefen på delegation den 28 juni 2018. Samrådstiden varade mellan den 15 augusti och den 5 september 2018, sammanlagt i tre veckor. Berörda sakägare och remissinstanser har underrättats om samråd. 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.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Stockholm Exergi
- Södertörns Brandförsvarsförbund
- Ellevio

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kulturnämnden
- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka miljövårdsråd

Under samrådet inkom 6 yttranden från fastighetsägare/boende. Under det kompletterande samrådet inkom inga synpunkter.

Återkommande synpunkter

Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén

Den nya byggnaden väster om gamla ateljén ska inrymma förråd och personalutrymmen med ombytesmöjligheter, då verksamheten har brist på sådana utrymmen idag. Ingen kulturverksamhet kommer således bedrivas i byggnaden. 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. Planenheten anser att det är positivt.

Under samrådet inkom förslag att byggnaden istället bör utgöra en tillbyggnad på Gamla ateljén. Gamla ateljén som uppfördes år 1973 och ritades av arkitekt Nils Tesch bedöms känslig att bygga ut på dess västra gavel. Planenheten har därför gjort bedömningen att den tillkommande byggnaden ska vara fristående. Byggnadens utformning och placering har reviderats sedan samrådet. Byggnaden föreslås skjutas något västerut, ytterligare en bit från gångvägen, för att frigöra siktlinjen tydligare. Byggnaden föreslås placeras mellan äppelträden, utan att skymma träden såsom i samrådsförslaget. Det innebär att byggnaden kommer att få en något smalare utformning. Det är viktigt för helheten att äppelträden fortsättningsvis är en del av trädgården och den lummiga miljön som är en del av kulturmiljövärdet.

Då byggnaden omgärdas av prickmark, *Marken får inte bebyggas*, har byggnaden en tydlig avgränsning i yta. Byggnaden ska även underordna sig den befintliga bebyggelsen inom planområdet. För att säkerställa detta ges byggnaden en högsta nockhöjd om 4,0 meter. Samtliga ny- och tillbyggnader har kompletterats med måttangivelser i planbeskrivningen. Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid ändring, ny-, till- och ombyggnad. Planenheten bedömer därför att risken för att kulturmiljön förvanskas därmed är liten.

Kafé- och restaurangverksamheten

Planförslaget möjliggör inte en utökning av kafé- och restaurangverksamhetens utbredning på fastigheten. Verksamhetens utbredning är densamma som i befintlig detaljplan, Dp 457. Planenheten kompletterar således inte planändringen med ytterligare föreskrifter och restriktioner för kafé- och restaurangverksamheten. I detaljplanen finns en avsedd yta för verksamheten, betecknad med *Rb*. Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt som tydliggör avgränsningsområdet för verksamheten.

Planändringen möjliggör en mindre utbyggnad av befintlig kafé- och restaurangbyggnad inom den del av fastigheten Sicklaön 336:59 som även i befintlig detaljplan Dp 457 är avsedd för markanvändningen kafé och restaurang. Verksamheten är idag trångbodd och utbyggnaden möjliggör förbättringar för bland annat hantering av disk. Tillbyggnaden medger förbättrad arbetsmiljö för personalen, men förändrar inte verksamhetens utbredning. Tillbyggnaden är reglerad med utformningsbestämmelsen, f_2 , som säkerställer att byggnaden ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas med hänsyn till områdets och byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Planenheten menar därför att tillbyggnaden varken riskerar att äventyra den kulturhistoriska miljön eller leder till en utökad störning för de intillboende.

Planenheten vill tydliggöra att kulturverksamheten får nyttja sin trädgård för utställningar och övriga tillställningar, under förutsättningar att gällande lagstiftningar efterföljs.

Exempelvis bör inte en tillställning föra olägenheter med sig, såsom buller över angivna riktvärden. Kafé- och restaurangverksamheten har ett angivet område för serveringstillstånd. Önskas arrangemang där alkohol ska förtäras utanför restaurangområdet behöver verksamhetsidkaren ansöka om tillstånd för tillfälligt nyttjande av tillsynsmyndighet på Nacka kommun.

I ändring av detaljplan kvarstår bestämmelsen avseende plantering enligt dess lydelse i befintliga detaljplan Dp 457. En del av planteringen ersätts dock av den nya byggnaden som beskrivs i rubriken ovan.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har lämnat följande yttrande på planförslaget:

Nacka kommun har översänt förslag till ändring av detaljplan, upprättat i augusti 2018, till Länsstyrelsen för samråd. Syftet med planändringen är att möjliggöra att del av Sicklaön 336:17 kan styckas av i två delar. Planförslaget ska vidare möjliggöra komplettering av befintlig bebyggelse genom en komplementbyggnad 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.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter gällande förorenad mark beaktas. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen har misstänkta eller konstaterade förorenade områden registrerade i EBH-stödet inom detaljplanområdet. Dessa områden omnämns inte i planhandlingarna. På fastigheten Sicklaön 336:59 har det tidigare funnits en handelsträdgård (f.d. Övre Gårds Trädgård). Länsstyrelsen anser därför att markföroreningsfrågor behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Föreligger det någon risk under byggnationen eller efter etableringen av de mindre tillbyggnader respektive komplementbyggnad bör det i planhandlingarna framgå hur man avser att säkerställa att risken minimeras för människors hälsa.

F.d. Övre Gårds Trädgård togs i drift på slutet av 20-talet. Trädgården lades ned i början av 60-talet. Detta inom en period då generellt sett mest bekämpningsmedel har använts. Det är inte känt om och i vilken mängd bekämpningsmedel har använts på f.d. Övre Gårds Trädgård.

Länsstyrelsen vill upplysa om att det inte kan anses att vara uteslutet att det finns föroreningar inom planområdet. Det kan bl.a. finnas risk för föroreningar från eldningsolja och bekämpningsmedel. Branschtypiska verksamma ämnen i bekämpningsmedel under 1950/ 60 talet var DDT, Arsenik, Lindan, Aldrin och Dieldrin. Risken kan finnas i form av kontakt med eller intag av förorenad jord vid t.ex. markarbeten. Barn som kommer vistas i området och lätt kan komma i kontakt med föroreningarna är känsligare för exponering av dem (hyresbostäder, kaféverksamhet).

Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av stigande havsnivåer och extrem nederbörd på grund av klimatförändringar bör också uppmärksammas. Detta på grund av att det kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar.

Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Kulturmiljö

Det är positivt att skyddsbestämmelser som hindrar förvanskning och rivning införs samt att den tillkommande bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser för att förhindra skada på de kulturhistoriska värdena. På plankartan införs q₁ som förklaras med att byggnaden inte får rivas. Enligt Boverkets rekommendationer bör beteckning "r" användas vid rivningsförbud (det står också i planbeskrivningen).

Behovsbedömning/undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar. Efter samrådet har en miljöteknisk markundersökning genomförts i syfte att utreda förekomsten av föroreningar inom planområdet. Resultatet visar att förhöjda halter av föroreningar förekommer inom fastigheten Sicklaön 336:17 som planläggs för bostadsändamål. Tillsynsmyndigheten har bedömt att vidare utredningar behövas genomföras och vid behov kommer saneringsåtgärder genomföras. 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. På fastigheten Sicklaön 336:59 är bedömningen att saneringsåtgärder inte är nödvändiga.

Planenheten har medvetet valt att hålla kvar rivningsförbud under "q₁" då detta är en befintlig bestämmelse i gällande Dp 457. Detta för att hålla nere antalet ändringar och därmed uppfylla kravet på tydlighet. En ytterligare anledning till att "r" inte valts är att det i underliggande Dp 457 finns en användningsbestämmelse som betecknas r. Den har planenheten valt att ta bort ur förslaget för att inte skapa otydlighet.

2. **Kulturnämnden** ser positivt på de föreslagna ändringarna. En uppdelning av del av fastigheten Sicklaön 336:17 möjliggör att Långa raden i framtiden ska kunna avyttras. Detta skapar finansiella möjligheter för upprustning av olika fastigheter för att skapa långsiktig förutsättning att driva verksamheterna och öka antalet besökare. Planändringen syftar till att bekräfta planstridiga byggnadsdelar samt att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla miljön, vilket kulturnämnden ser som positivt.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar yttrandet.

3. **Natur- och trafiknämnden** ställer sig positiv till att planändringen möjliggör att del av Sicklaön 336:17 kan styckas av i två delar. Natur- och trafiknämnden framhåller att det av planbeskrivningen ska framgå att parkeringsbehovet beräknas enligt Nacka kommuns parkeringstal för bostäder och verksamheter. Beskrivningen av hur angöringen till de kommande fastigheterna sker är otydlig och ska redovisas mer

detaljerat. Natur- och trafiknämnden undrar över vilken fastighet servitut upprättas för att angöra till Kuskbostaden? Behovet av servitut ska fastställas i detaljplanen. På fastigheten står tre bevarandevärda träd som bör skyddas i detaljplanen. Det är två äldre lindar med cirka en meters stamdiameter samt en större ask. Bestämmelsen bör utformas med förbud för fällning.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande avseende angöring och Nacka kommuns parkeringstal. På plankartan införs markreservat för gemensamhetsanläggning för att säkra angöring till Kuskbostaden över fastigheten Sicklaön 336:59. Planändringen är av begränsad omfattning och planenheten bedömer att träden inom planområdet skyddas tillräckligt då både byggnader och trädgård har ett starkt kulturmiljöskydd.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** framför att grundkartan inte är uppdaterad sedan januari 2018 och därför inte har en acceptabel aktualitet. En grundkarta bör inte vara äldre än 3 månader. Lantmäteriet framför vidare att det enligt nya PBL inte längre är möjligt med bestämmelse om antal fastigheter. Frågan om antal fastigheter inom ett visst område måste istället regleras med största och minsta fastighetsstorlek och/eller fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastigheten Sicklaön 336:17 består av tre skiften, vilket bör framgå på plankartan genom att ange 336:17/1, 336:17/2 och 336:17/3.

Lantmäterimyndigheten tolkar detaljplanen som att parkering för Sicklaön 336:59 är tänkt att säkerställas på mark öster om Strandpromenaden som idag ingår i Sicklaön 336:17. Den marken är dock planlagd som RP, vilket möjliggör att en separat parkeringsfastighet kan bildas. Om behov finns att säkra att denna parkeringsyta knyts till Sicklaön 336:59 behövs en annan utformning av planbestämmelserna. Hur angöring till en ny fastighet omfattande Kuskbostaden ska lösas bör tydligare redovisas i planhandlingarna, eventuellt bör bestämmelse om servitut enligt 4:18 PBL införas.

Genomförandetiden för dp 457 har inte gått ut än. Under genomförandetiden kan planen inte ändras eller upphävas, såvida det inte uppkommit allmänna angelägna intressen eller om kommun och berörda fastighetsägare är överens. Om planen ändras under genomförandetiden kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning från kommunen. Lantmäterimyndigheten saknar motivering i planbeskrivningen av varför ändring av planen kan ske när gällande plan ännu har genomförandetid som löper. Vidare saknar information om eventuell rätt till ersättning. Vid planändring ska planens genomförandetid gälla även för ändringen. Saknar planen genomförandetid ska sådan bestämmas för den fråga ändringen avser. I dagsläget löper fortfarande genomförandetiden för den gällande planen.

Planenhetens kommentar: Grundkartan har uppdaterats och skiften har tydliggjorts. Planenheten har tagit bort bestämmelsen ”Högsta antal tillåtna fastigheter”. Antalet fastigheter regleras istället med minsta fastighetsstorlek.

Parkeringsplatser för verksamheten säkerställs idag på östra sidan om Strandpromenaden. Kulturstiftelsen har önskemål om att parkeringsplatsen ska tillhöra fastigheten Sicklaön 336:59. Planändringen skapar förutsättningar för att det ska vara möjligt. De delar av fastigheten Sicklaön 336:17 som fortfarande har strandskydd kräver dock en strandskyddsdispens för att marköverföringen ska bli möjlig.

På plankartan införs markreservat för gemensamhetsanläggning för att säkra angöring till Kuskbostaden över fastigheten Sicklaön 336:59.

Gällande detaljplan, Dp 457, hade en genomförandetid som löpte ut den 20 november 2018. Planenheten gjorde under detaljplaneprocessens gång bedömningen att den föreslagna ändringen av detaljplan inte skulle hinna vinna laga kraft innan genomförandetidens utgång för Dp 457.

5. **Nacka vatten och avfall AB** har inget att erinra förutom att den nya fastigheten kommer att få en egen anslutningspunkt (kostnad på cirka 100 000 kr). Till denna behöver då fastighetsägaren ha ett servitut.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten. Planbeskrivningen tydliggörs avseende detta.

6. **Nacka Miljövårdsråd** ser planförslaget främst som positivt eftersom det innebär ökat skydd för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna på tomterna och miljön i stort. Verksamheten som bedrivs inom ramen för restaurangen och utställningslokalen, vilka ifrågasattes inför det tidigare planförslaget från år 2006, bedöms nu med relativa små åtgärder få möjlighet att fortsätta i mer ändamålsenliga lokaler, vilket också förbättrar arbetsmiljön. Detta är positivt och bidrar till en mer levande kommun. Förslaget innebär inte med automatik att den publika verksamheten ökar markant och Nacka Miljövårdsråd bedömer därför att ingen större negativ förändring av närmiljön för bostäder runt omkring är att vänta.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

7. **Syskonen Kajsa och Olle Nymans kulturstiftelse** framför;
Den nya komplementbyggnaden väster om gamla ateljén bör ligga i liv med gamla ateljén på båda sidor. Del av planteringen som har tillkommit senare ska ersättas av komplementbyggnaden. Stiftelsen anser att det är viktigt att bevara genomblickar i trädgården så som Olle och Kajsa utformat trädgården en gång i tiden och hänvisar till en karta där de ritat ut önskad placering.

Under planbestämmelse (h) bör texten ändras till "Café/restaurang kopplad till kulturverksamheten". Texten hänvisar till (R) Kultur.

En mindre del av fastigheten 336:17 ska, enligt tidigare överenskommelse, läggas över på fastigheten Sicklaön 336:59. Detta för att entrén och vägen in till kulturverksamheten ska ges en bra och fungerande utformning. Idag ligger gränsen

mot Sicklaön 336:17 precis i liv med vägen in till verksamheten vilket stiftelsen inte föredrar.

På delar av fastigheten Sicklaön 336:17, vid vattnet, ligger idag en parkeringsyta för kulturverksamheten samt en brygga och en sjöbod. Nacka kommun har som förslag att kunna lägga till med båt för besökare vid intressanta kulturplatser i Nacka, bland annat hos Olle Nyman i Saltsjö-Duvnäs. Stiftelsen har ställt sig positiva till detta. Vid bryggan finns idag ett servitut med plats för en mindre båt för fastigheten Sicklaön 336:16. Fastigheten ägdes tidigare av Kajsa och Olle Nyman och ingick i fastigheten. Stiftelsen vill upphäva servitutet. Stiftelsen vill också att denna del av fastigheten Sicklaön 336:17 ska föras över till fastigheten för kulturverksamheten. Om inte det går vill stiftelsen diskutera andra lösningar.

När det gäller fastigheten Sicklaön 208:24, mot vattnet, kom den till när detaljplanen gjordes 2005. Den delen har legat på familjen Nymans ägor sedan mitten av 1800-talet. Stiftelsen skulle vilja integrera den delen till kulturverksamheten igen. Platsen kommer ändå att kunna vara tillgänglig för besökare till verksamheten och skötas av stiftelsen. Kommunen har idag flera områden nära vattnet Saltsjö-Duvnäs som är tillgängliga för allmänheten.

Som stiftelsen uppfattat det så kan de inom fastigheten, enligt planen, utnyttja utemiljön för olika evenemang i samband med utställningarna.

Synpunkter på plan- och genomförandebeskrivningen

Under rubriken *Tillbyggnad på nya ateljén* förstår stiftelsen inte riktigt syftet med texten om att tillbyggnaden ska underordna sig till den befintliga arkitekturen. Nya ateljén uppfördes 1987 av ett byggföretag. Stiftelsen vill ta bort balkongen och fönsterdörrarna och förlänga byggnaden en sektion. Arkitekturen och formen vill de ska vara detsamma som på den befintliga byggnaden idag, så att den hänger ihop och inte ges flera tillägg. Genom det önskar stiftelsen få en bättre utställningshall för verksamheten.

Parkering för verksamheten

Stiftelsen har tidigare haft dialog med kommunen avseende parkering för verksamheten. Idag parkerar besökare på ena sidan längs Strandpromenaden samt på sjötomten på den del som tillhör stiftelsen. Parkeringsplatserna är begränsade och det kan ibland vara svårt att få plats för besökare. En idé som tidigare diskuterats med kommunen är att försöka hitta en plats på kommunens mark i närheten av fastigheten. Ett förslag har varit att kunna anlägga parkeringsplatser mitt emot Måsungens segelklubb, där det redan idag står bilar parkerade. Detta vill stiftelsen fortsättningsvis ha en dialog med kommunen.

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

Bestämmelsen (h) ändras inte. I planbeskrivningen tydliggörs vilka verksamheter som avses med Kultur (R).

Plankartan möjliggör att 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.

Upphävande av servitut sker inte inom ramen för detaljplanen. Ändring av ett avtalservitut görs enklast genom att ett avtal skrivs mellan fastighetsägarna om att servitutet inte längre ska gälla och sedan tar man bort inskrivningen genom att vända sig till Fastighetsinskrivningen hos Lantmäteriet. Kommer fastighetsägarna inte överens kan upphävande av avtalservitutet prövas i en lantmäteriförrättning. Ändringen av detaljplan skapar förutsättningar för överföring av mark till fastigheten Sicklaön 336:59. De delar av fastigheten Sicklaön 336:17 som återfinns öster om Strandpromenaden ingår ej i 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. Det sker i en separat process.

Fastigheten Sicklaön 208:24 ägs av Nacka kommun och ingår inte inom gränsen för ändringen av detaljplanen. Frågan avser kommunal mark och marköverlåtelse sker inte inom ramen för denna detaljplaneprocess.

Planenheten har bemött frågan avseende Kulturstiftelsens möjligheter att nyttja gården för tillställningar i ett samlat svar under rubriken *Kafé- och restaurangverksamheten*, på sidan 3.

Planenheten har sett över och reviderat utformningsbestämmelserna f_1 och f_2 . Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid ändring, ny-, till- och ombyggnad för att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Parkeringen vid Måsungeklubben hanteras inte inom ramen för den här ändringen av detaljplan. Dialog med kommunen sker i en separat process.

8. **Fastighetsägarna till Sicklaön 336:32** vill lämna följande synpunkter och förslag till förbättringar. De är i grunden positiva till planförslaget och verksamheten men de anser att planförslagets innehåll måste förtydligas och föreskrifter kompletteras. Det är viktigt för att inte restaurangverksamheten ska kunna utvidgas på ett sådant sätt som i framtiden innebär risk för störning för intillboende eller äventyrar den kulturhistoriska miljön.

Bakgrund

Restaurangverksamheten erhöll tillstånd genom en Detaljplan 2007. Flera närmast intillboende stred då för att planen skulle innehålla tydliga avgränsningar av serveringsytan utomhus i trädgården. Restaurangens yta för servering skulle framgå och vara anpassat till förutsättningar på plats.

I planen från 2007 är det redovisat ett tydligt markområde, med beteckningen h och på plankartan visades en avgränsning av serveringsytan utomhus genom en plantering betecknat Pl. En häck som enligt planförslaget skulle vara cirka 25 meter lång i vinkel. Denna är inte utförd i sådan omfattning idag.

Den enligt plankartan tydliga avgränsning är inte utförd mot trädgården vilket innebär att bord kan flyttas utanför markerat område och antal sittplatser utökas och störningarna ökas. Under året har detta skett fram till att tillsynsmyndigheten för utskänkningstillstånd påtalat avgränsningen för näringsidkaren.

Kulturstiftelsen har under det tidigare planarbetet menat att skyltar eller parasoller med reklam inte skulle få förekomma. Idag ser man vid grinden från Strandpromenaden en färgglad skylt visande en clown från ett glassföretag.

Planförslaget

Plankartan visar att den avgränsade häckplanteringen Pl finns kvar och söder om den finns en byggnadsrätt för en nybyggnad på cirka 6 x 6 meter, för att användas för restaurangens personal. De befintliga husen i samma rad som det nya huset har alla stora öppningar och entré mot norr, men inte nybyggnaden som fastighetsägarna förstår det. Det saknas angivelser för nybyggnationens höjd med mera. Att det enbart står i beskrivningen att ny byggnad ska anpassas till karaktär till befintliga hus är motstridigt då de har tydlig riktning med öppningar och entré mot norr/gården. Förslaget med en byggrätt för ett nytt hus är allmänt otydligt beskrivet och ger möjlighet till tolkningar som kan förvanska kulturmiljön.

Fastighetsägarna menar att det är otydligt hur man ska komma in i huset då häck är kontinuerligt markerad mellan ateljé och nybyggt hus. Fastighetsägarna anser även att föreskrifter måste kompletteras och förtydligas med avseende på typen av verksamheter som avses.

Synpunkter och förslag

Fastighetsägarna föreslår att planbestämmelsen Pl revideras till *Plantering skall vara sammanhängande*, så att man får en tydlig avgränsning för utomhusservering.

Plankartan måste ange högsta höjd för nybyggnaden, en höjd som inte är högre än ateljén. Ett bättre alternativ kan vara att komplettera plankartan med en sektion av nybyggnaden med höjd måttsättning.

Alternativt bör nybyggnaden inte vara fristående med ett mellanrum till ateljén utan vara en tillbyggnad, det bör prövas så ett mellanrum inte får samma problematik som utrymmet mellan befintliga ateljéerna med upplag för skräp med mera det som nu kan byggas ihop enligt planförslaget.

Skyddsbestämmelserna för kulturmiljö bör kompletteras med en text typ *Reklamskyltar eller liknande är inte tillåtna*.

Sammanfattning

En nybyggnad och tillbyggnad av utrymmen för att bedriva restaurangverksamheten innebär en möjlighet att utvidga verksamheten till fler antal besökare. Redan idag sker flera parallella arrangemang samtidigt i trädgården. Bröllop eller andra festarrangemang med stort antal gäster parallellt vid den pågående caféverksamheten. Fastighetsägarna har som krav att planförslaget kompletteras med föreskrifter som tydligt anger restaurangverksamhetens utbredning och övriga

lämpliga restriktioner så risk för framtida störningar för närboende minimeras. Fastighetsägarna önskar att byggnadsrätten för en nybyggnad omarbetas och kompletteras så det framgår hur den ska anpassas för att inte förvanska kulturmiljön.

Planenhetens kommentar. Beträffande nybyggnaden, se Planenhetens samlade svar under rubriken *Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén* på sidan 3. Beträffande restaurangverksamheten, se Planenhetens samlade svar under rubriken *Kafé- och restaurangverksamheten* på sidan 3.

Bygglov för skyltar regleras redan i lagstiftning och tydliggörs således inte på plankartan. Inom ett område som omfattas av detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 3 §. Det finns ett antal undantag från lovplikten bland annat beroende på skyltens storlek, placering, varaktighet och syfte. Dessa undantag gäller dock inte inom planområdet, då planområdet är ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt, enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 13 §.

9. **Boende på fastigheten Sicklaön 336:42** är en av de närmsta grannarna till planområdet. Utöver dessa synpunkter står fastighetsägaren även bakom inkomna synpunkter från grannar och styrelsen i Röda Raden.

Den boende undrar varför det föreslås att balkongen på Nya ateljén byggs in. Det står att miljön ska bevaras på grund av personhistoriskt värde för Olle och Kajsa Nyman. Den boende undrar varför stiftelsen då har för avsikt att uppföra denna tillbyggnad. De gamla byggnaderna ska vara tydligt läsbara, men genom tillbyggnaderna kommer troligtvis utseendet ändras. Den boende undrar om inte tillbyggnaden kommer att negativt påverka det autentiska i det kulturhistoriska värdet.

Frågan lyfts också kring hur sophantering och varuhantering ska ske så att det inte blir en olägenhet för grannarna och den boende önskar att staketet runt området bör tas med i planeringen.

Den boende undrar även varför strandskyddet gällande Långa radens brygga med vatten ska ändras.

Planenhetens kommentar. Syftet med tillbyggnaden på Nya ateljén är att tillskapa bättre utställningsytor för verksamheten. Den befintliga balkongen är idag outnyttjad och inte möjlig att använda då fönster och dörr är igensatta. Genom ett bättre nyttjande kan kulturmiljön tillgängliggöras för fler. På plankartan säkerställs genom bestämmelse att tillbyggnaderna ska 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. Planenheten bedömer att tillbyggnaderna inte kommer att riskera påverka det kulturhistoriska värdet negativt.

Sop- och varuhantering sker fortsatt i befintliga utrymmen och förråd. Kulturstiftelsen överväger att plantera en häck mot den södra fastighetsgränsen för att skärma av verksamheten mot angränsande grannar. Det regleras dock inte i detaljplanen.

Området öster om Strandpromenaden ingår inte i ändringen av detaljplanen. Där kvarstår bestämmelserna i enlighet med befintlig detaljplan, Dp 457.

10. **Röda Raden ekonomisk förening** är direkt angränsande till planområdet och framhåller att det är mycket viktigt att platsens kulturhistoriska värde bevaras. Nybyggnadsrätten som redovisas riskerar att förvanska detta, då även trädgården och den lummiga miljön är en del av kulturmiljövärdet. Den centrala placeringen av en servicebyggnad i trädgårdsrektangeln framför Nymans hus bör omprövas. Hur en eventuell nybyggnad ska anpassas för att inte förvanska kulturmiljön, byggnadens höjd och mått, bör framgå av planen.

Röda Raden ser det även som nödvändigt att i planen införa restriktioner för hur mycket restaurangverksamheten kan tillåtas växa och bre ut sig, så att risken för störningar av närboende minimeras.

Planenhetens kommentar. Ett av syftena med ändringen av detaljplan är att stärka skyddet på den befintliga bebyggelsen och därmed säkerställa kulturmiljön. Beträffande nybyggnaden, se planenhetens samlade svar under rubriken *Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén* på sidan 3. Beträffande restaurangverksamheten, se planenhetens samlade svar under rubriken *Kafé- och restaurangverksamheten* på sidan 3.

11. **Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening** har inga invändningar emot att fastigheten Sicklaön 336:17 styckas i två, så länge inte skyddet för dessa kulturhistoriska byggnader försämras vid en försäljning och att det inte strider emot stiftelsens ändamål och intentioner. Fastighetsägareföreningen är också positiva till de planerade förändringarna av fastigheten Sicklaön 336:59 som utvecklar de befintliga verksamheterna. Det utökade skyddet av den unika kulturmiljön ser fastighetsägareföreningen som positiv och vill att detaljerna utformas strikt, så att inga försämrade tolkningar är möjliga.

Fastighetsägareföreningen ser positivt på ett iordningsställande av parkeringen vid Måsungeklubben/Duvnäs udde.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att planändringens förslag om ett stärkt skydd är tillräckligt för att bibehålla den kulturhistoriska miljön. Parkeringen vid Måsungeklubben hanteras inte inom ramen för den här ändringen av detaljplan. Dialog med kommunen sker i en separat process.

12. **Fastighetsägarna till Sicklaön 336:60** vill som närboende och med mycket god kännedom om stiftarnas vilja framföra följande synpunkter och förslag till förbättringar. Fastighetsägarna vill uppmärksamma om kulturstiftelsens stadgars portalparagraf Ändamål § 2 inklusive bilaga B. Dessa styr vad stiftarna prioriterade och vilket ska ligga till grund för stiftelsens handhavande. Vidare vill de tala om att

de är positiva till Kulturstiftelsens ändamål att bevara den totala kulturmiljön som fastigheterna utgör, vilket planförslaget i olika stycken framhåller. Fastighetsägarna har sedan 2007, då detaljplanen vann laga kraft, upprepade gånger under restaurangens öppettider sett hur området utanför restaurangens föreskrivna markyta nyttjats för olika tillställningar inklusive musik. En användning som inte är förenlig med tillstånd och dessutom mitt i ett bostadsområde. Vidare är hela restaurangverksamheten inte förenlig med vad stiftarna önskade. Något som fastighetsägarna mycket tydligt påtalade vid hanteringen av detaljplanehandläggningen.

Synpunkter

Fastighetsägarna vänder sig emot planförslagets brister vad gäller föreskrifter och anvisningar, bland annat begränsningar för restaurangverksamheten. De vill att begränsningar förtydligas så att verksamheten inte kan utvidgas i en framtid, inte minst med hänsyn till kulturmiljön. Fastighetsägarna har problem med att besökare till restaurangen försöker gena över deras fastighet. De är även oroliga för att verksamheten ska dra till sig ohyra.

I planbeskrivningen/plankarta framgår att Bostad (B) har tagits bort för både Kuskbostaden och Långa raden, men att det står ”...*inte förvanskas genom skydd-, varsamhet- och utformningsbestämmelser*”. Det framgår inte på något sätt vad byggnaderna ska innehålla för verksamhet. De anser att bestämmelsen B ska stå kvar.

Det står vidare i planbeskrivningen att Långa raden föreslås säljas. Det synes också kunna gälla för Kuskbostaden. Det strider helt mot Stiftelsens stadgar. I planförslaget har även r (kultur, museum) tagits bort. Denna förändring synes kunna öppna möjligheter för en breddning av ordet kultur till att kunna nyttja byggnad/mark till annan användning än nu föreskrivet villkor (r). Om r ska tas bort måste tydligt föreskrivas att byggnad/mark inte på något vis får nyttjas för restaurangens verksamhet eller annan störande verksamhet.

Det framgår inte vilka verksamheter komplementbyggnaderna är till för. Beskrivningen är allmängiltig varför beskrivningen bör kompletteras med typ av verksamhet inklusive mått- och höjdangivelser där maximal höjd motsvarar befintlig höjd på ateljén för att komplettera utformningsbestämmelsen.

Komplementbyggnaden väster om gamla ateljén borde istället utgöra en förlängning med samstämmig utformning och material som gamla ateljén. Detta torde underlätta anslutning till värme, vatten och avlopp. Detta skulle inte på något vis skada det kulturhistoriska värdet. Vyn av Kajsa och Olles bostadshus södra sida skulle inte heller försvinna utan till stor del behållas.

Fastighetsägarna har inga synpunkter på föreslagna tillbyggnader under förutsättning att handlingarna kompletteras med tydliga föreskrifter och måttangivelser som nämnts ovan.

Fastighetsägarna förutsätter att reklamskyltar utgår. Planförslaget ska tydligt ange att reklamskyltar och liknande inte är tillåtna. Detta för att bibehålla att den kulturhistoriska miljön inte förfulas av kommersiell verksamhet.

Planförslaget är mycket kortfattat och allmänt hållen vilket kan förvanska kulturmiljön. Texten måste bli tydlig inte minst vad gäller förhållningsregler om bygg- och markanvändning. Intilliggande mark (framför Kajsa och Olles bostad) nyttjas för parallella serveringar/arrangemang samtidigt som pågående café-/restaurangservering pågår vilket är regelstridigt. Plankartan måste kompletteras med tydliga föreskrifter, beteckningar, utformning, höjd- och måttangivelser enligt ovan.

Planenhetens kommentar. Frågan om planförslaget överensstämmer med stiftelsens stadgar eller med Kajsa och Olle Nymans vilja kan inte prövas i detaljplanen. Planenheten har fått en ansökan om ändring av detaljplan från stiftelsen och ett uppdrag av miljö- och stadsbyggnadsnämnden om att ta fram ett förslag till detaljplaneändring utifrån de regler som finns i plan- och bygglagen.

Beträffande restaurangverksamheten, se planenhetens samlade svar under rubriken *Kafé- och restaurangverksamheten* på sidan 3.

Markanvändningen Bostäder (B) kvarstår för Långa raden. I planändringen kompletteras markanvändningen Bostäder (B) med Kultur (R) för Kuskbostaden med förråd. Detta för att möjliggöra att den delen kan sammanläggas med fastigheten Sicklaön 336:59 och därmed kan ett helhetsgrepp tas om miljön. Om dessa sammanläggs till en fastighet blir Kuskbostadens tillhörighet med övriga kulturmiljön ännu tydligare.

I planbeskrivningen tydliggörs vad som avses med Kultur (R). Planbeskrivningen tydliggör även vilket avgränsningsområde som avses för kafé- och restaurangverksamheten.

Beträffande nybyggnaden, se planenhetens samlade svar under rubriken *Ny mindre byggnad väster om gamla ateljén* på sidan 3. Samtliga tillbyggnader och komplementbyggnader kompletteras med måttangivelser och beskrivning av användning, vilket redovisas i planbeskrivningen.

Bygglov för skyltar regleras redan i lagstiftning och tydliggörs således inte på plankartan. Inom ett område som omfattas av detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap 3 §. Det finns ett antal undantag från lovplikten bland annat beroende på skyltens storlek, placering, varaktighet och syfte. Dessa undantag gäller dock inte inom planområdet, då planområdet är ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt, enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 13 §.

Planenheten har förtydligat planbeskrivningen avseende kafé- och restaurangverksamheten, tillkommande byggnader och tillbyggnader samt hur planändring säkerställer att den kulturhistoriska miljön inte påverkas negativt. Planenheten anser att planbeskrivningen tillräckligt tydligt redogör för vad ändringen innebär och hur kulturmiljön påverkas.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Ny grundkarta
- 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.
- För att säkerställa den befintliga bebyggelsens skala och volym kompletteras Långa raden, museet och Kuskbostadens förråd med utformningsbestämmelse om högsta antal våningar.
- Egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd har lagts till för nya byggnader.
- Egenskapsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek ersätter egenskapsbestämmelsen ”Högsta antal tillåtna fastigheter” som tas bort.
- Egenskapsgränser runt befintliga byggnader har reviderats efter den nya grundkartan för att inte riskera ett utgångsläge där byggnadsdelar blir planstridiga.
- På plankartan införs markreservat för gemensamhetsanläggning (g) för att säkra angöring till Kuskbostaden över fastigheten Sicklaön 336:59.
- Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt avseende kafé- och restaurangverksamheten och förorenad mark.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden avseende nya byggnader och tillbyggnader.
- Planbeskrivningens genomförandeavsnitt har kompletterats.
- I övrigt har ändringar av redaktionell karaktär gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt

Emilie Larsen
Planarkitekt