

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

Upprättad på planenheten i augusti 2018

Ändring av PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Handlingar

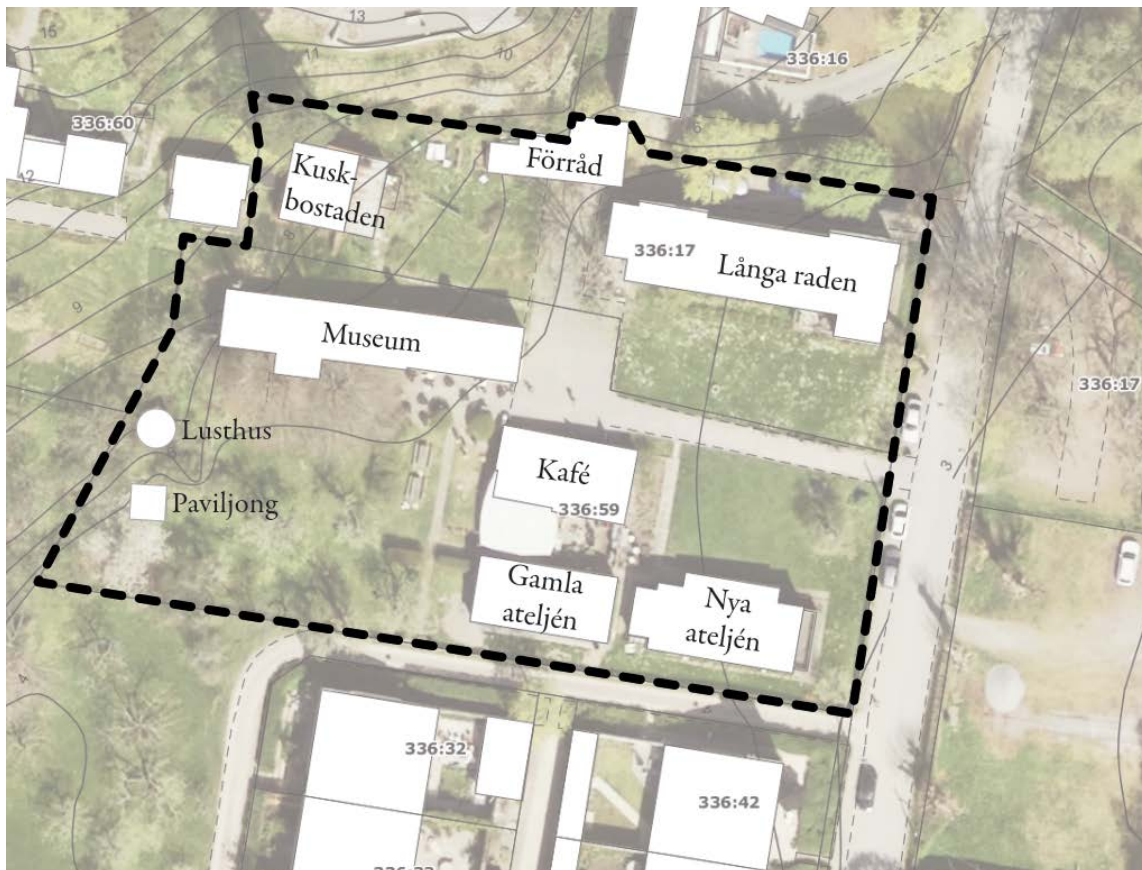
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 8 juni 2017, § 119. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Planändringen gäller tillsammans med underliggande detaljplan för Sicklaön 336:17 och 336:59 (Dp 457).

Planförslaget omfattar:

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

Läge, areal och markägoförhållanden

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.

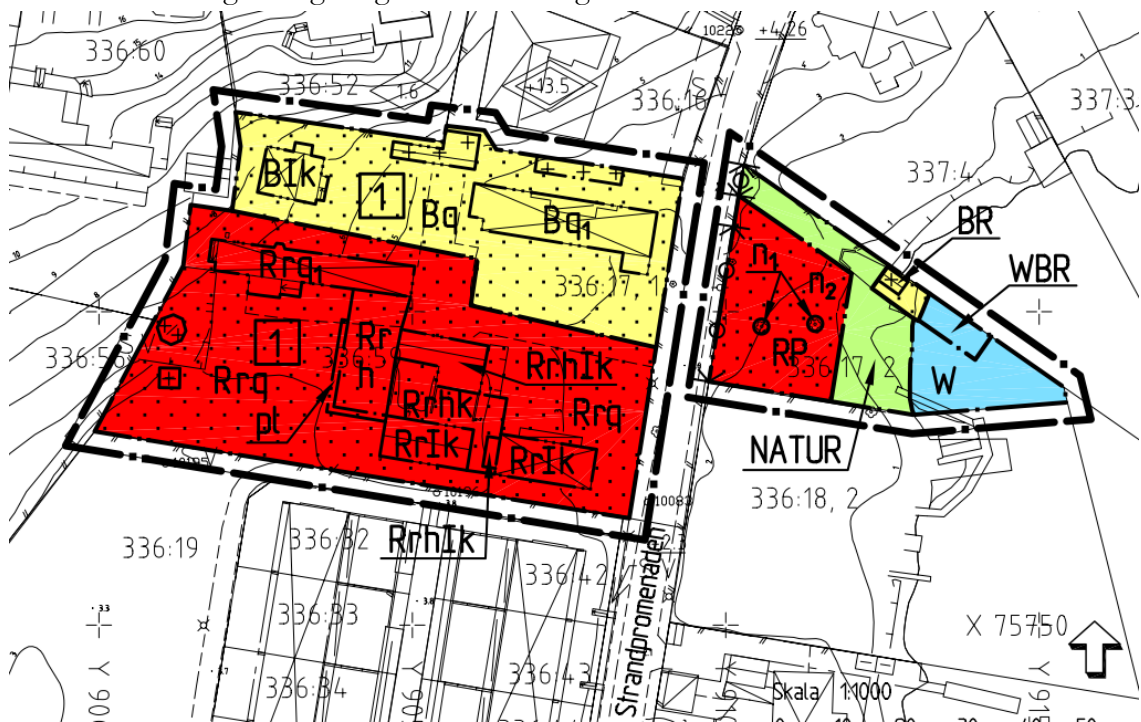


Befintliga byggnader inom området för planändringen.

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 går ut den 20 november 2018. I gällande detaljplan anges att markanvändningen är bostäder (**B**), kultur (**R**), museum, utställning (**r**), 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.

Fastighet 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. Fastighet 336:59 har markanvändningen kulturmiljöer, 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 planområdets 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 fastighet Sicklaön 336:17 och en fastighet inom den befintliga fastighetsgränsen för fastighet 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 Sicklaön 336:17 kan styckas av i två delar så att befintliga hyreslägenheter inom Långa raden blir en fastighet och befintlig hyreslägenhet inom Kuskbostaden blir en fastighet.

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 skydd-, varsamhet- och utformningsbestämmelser.

Ändrade bestämmelser:

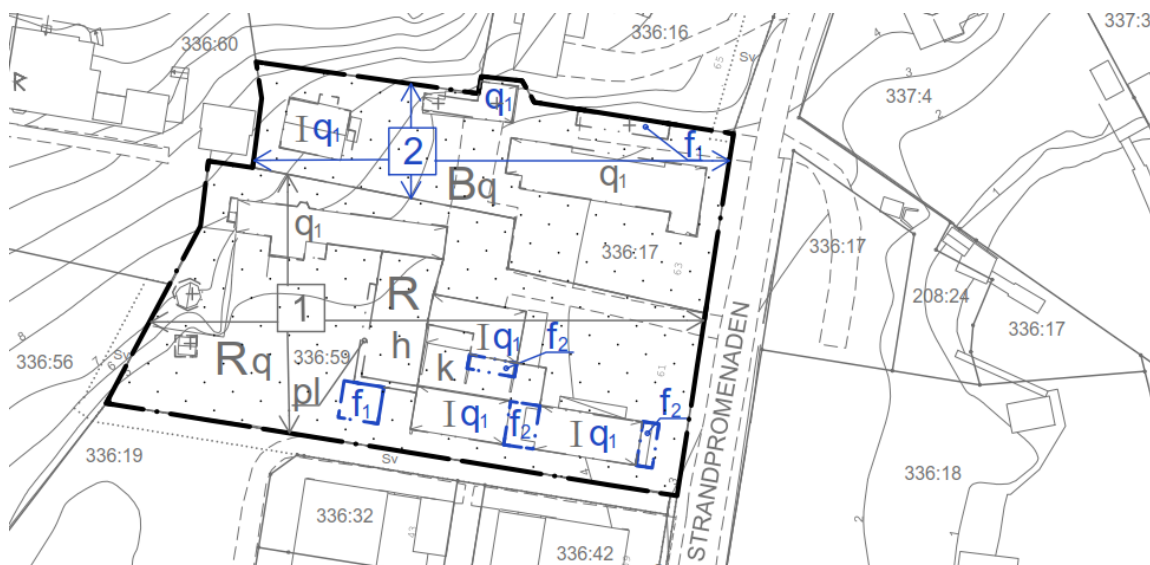
- 0 – Högsta antal tillåtna fastigheter
- För att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla miljön har skyddsbestämmelsen ”**q**₁ – Byggnad av stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden får inte rivas”, ersatt varsamhetsbestämmelsen ”**k** – Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag ska särskilt beaktas vid ändring”, på Kuskbostaden med tillhörande förrådsbyggnad, på gamla och nya ateljén samt på kafé-/restaurangbyggnaden.

Tillkommande bestämmelser:

- **f**₁ – Ny bebyggelse ska i material, färg och form förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska värde. Ny bebyggelse ska underordna sig befintlig bebyggelse. Se planbeskrivningen sida 11.
- **f**₂ – Tillbyggnader ska i material, färg och form förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska värde. Tillbyggnaderna ska underordna sig befintlig bebyggelse. De ursprungliga byggnaderna ska vara tydligt läsbara. Se planbeskrivningen sida 12–13.
- Genomförandtiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Utgående bestämmelser:

- **r** – Museum, utställning
- Viss prickmark ersätts av mindre byggrätter samt utgår för att bekräfta planstridiga byggnadsdelar (veranda på nya ateljén samt inglasad del av kafé/restaurang).



ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

0 Högsta antal tillåtna fastigheter

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

TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

f₁ Ny bebyggelse ska i material, färg och form förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska värde. Ny bebyggelse ska underordna sig befintlig bebyggelse. Se planbeskrivningen sida 11, 4 kap 16 § 1

f₂ Tillbyggnader ska i material, färg och form förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska värde. Tillbyggnader ska underordna sig befintlig bebyggelse. De ursprungliga byggnaderna ska vara tydligt läsbara. Se planbeskrivningen sida 12-13, 4 kap 16 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



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
-  Viss prickmark ersätts av mindre byggrätter samt utgår för att bekräfta planstridiga byggnadsdelar.

BEFINTLIGA BYGGNADER

-  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 i och med planändringen. På plankartan redovisas de planbestämmelser som kommer att gälla efter planändringen.

Ändrade bestämmelser

Högsta antal tillåtna fastigheter

För att möjliggöra att del av Sicklaön 336:17 kan styckas av i två delar så att befintliga hyreslägenheter inom Långa raden blir en fastighet och befintlig hyreslägenhet inom Kuskbostaden blir en fastighet, ändras planbestämmelsen ”Högsta antal tillåtna fastigheter” från en till två för fastigheten Sicklaön 336:17.

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 får ej uppföras i fastighetsgräns för att skärma av Långa raden från resterande av gården.



Bilden visar Långa radens södra fasad.

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 ligger 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.

Tillkommande bestämmelser

Komplementbyggnader (f)

Komplementbyggnaderna syftar till att komplettera befintliga verksamheter och bostäder. Ny bebyggelse ska i material, färg och form förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska värde. Ny bebyggelse ska underordna sig befintlig bebyggelse.

Komplementbyggnad väster om gamla ateljén

En komplementbyggnad kopplad till verksamheten föreslås uppföras väster om gamla ateljén. Komplementbyggnaden avser användas för personalutrymmen med ingång vänd mot gamla ateljén. Byggnaden ska utgöra ett insynsskydd mot grannfastigheterna. Fasaden ska vara sluten mot innergården och mot grannar i söder.



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

Komplementbyggnad norr om Långa raden

Den komplementbyggnad som i befintlig detaljplan möjliggörs norr om Långa raden kompletteras med utformningsbestämmelse för att säkerställa att dess utformning förhåller sig till befintlig bebyggelse.

Tillbyggnader (f₂)

Planändringen möjliggör tre mindre tillbyggnader. Tillbyggnaderna syftar till att komplettera och tillgänglighetsanpassa befintliga verksamheter. Tillbyggnaderna ska i material, färg och form förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart och kulturhistoriska värde. Tillbyggnaderna ska underordna sig befintlig bebyggelse. 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 underordna sig den befintliga arkitekturen och ta hänsyn till den befintliga byggnadens symmetri. Tillbyggnaden ska utformas så att insyn inte kan ske från söder.



Bilden visar den befintliga balkongen på nya ateljén.

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 insyn inte kan ske, dock möjligen med ett överljus. Mot gården uppförs fasaden i glas.



Till vänster ses nya ateljén med befintliga förrådsbyggnaden. Till höger ses gamla ateljén. Tillbyggnaden föreslås uppföras mellan byggnaderna och skapa en ny gemensam entré.

Tillbyggnad på kafé/ restaurangverksamhet

Kafé- och restaurangverksamheten har idag trånga utrymmen, vilket försvårar det dagliga arbetet. För att skapa bättre förutsättningar för verksamheten 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.

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* är rivningsförbud. Viss prickmark försvinner när de mindre tillbyggnaderna och komplementbyggnaden tillkommer inom fastigheterna. Viss prickmark utgår även för att bekräfta tidigare planstridiga byggnadsdelar. Dessa är verandan på nya ateljén och den inglasade delen av kafé/restaurangbyggnaden.

Parkering

Angöring till Långa raden sker norr om byggnaden, via infart från Strandpromenaden. Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten, vilket löses norr om byggnaden. För att lösa angöring till Kuskbostaden kan det bli aktuellt med upprättande av servitut. Resterande byggnader inom planområdet angörs via befintliga entréer i söder och öster. Parkeringsplatser finns på motsvarande sida Strandpromenaden.



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-, varsamhet- och utformningsbestämmelser tillämpas för att skydda den befintliga bebyggelsens utformning och husens sammanhang.



Konsekvenser av planändringen

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

Fastighetsrättsliga förändringar 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 skydd-, varsamhet- och utformningsbestämmelser.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att planändringen 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.

Genomförande

- Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.
- Ett genomförande av detaljplanen innebär att fastigheten Sicklaön 336:17 kan styckas i två delar. Befintliga bostäder som inryms i Långa raden blir en fastighet och Kuskbostaden blir en fastighet.
- För att lösa angöring till Kuskbostaden kan det bli aktuellt med upprättande av servitut.
- Lantmäterikostnader bekostas av fastighetsägare.
- Fastighetsägaren ansvarar för tillkomsten av all bebyggelse på kvartersmark.
- Certifierad antikvariskt sakkunnig ska medverka vid tillägg och ändring.
- Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.



Tidplan

augusti 2018
oktober 2018
november 2018

Samråd
Granskning
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt

Emilie Larsen
Planarkitekt