



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-11-10

B 2014-001126

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rösunda 29:23 (Ekorrbacken 5B)

Anmälan för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar, med stöd av 9 kap. 4d och 10 kap. 23 §§ plan- och bygglagen, startbesked för att påbörja åtgärden.

Följande avgift debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för nekat startbesked är 2650 kronor

Ärendet

Ärendet avser anmälan enligt 9 kap. 4 b § plan- och bygglagen för att bygga till ett enbostadshus med en bygglovfri tillbyggnad i form av ett glasat uterum med 15 kvm bruttoarea.

Kulturmiljövården

Fastigheten ingår i området Saltsjöbaden, som är ett av de områden som ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet antogs av kommunstyrelsen den 14 mars 2011 som självständigt dokument och som underlag till översiktsplanen. Kulturmiljöprogrammet redovisar de miljöer i kommunen som är mest värdefulla för kulturmiljövården.

Fastigheten omfattas av äldre stadsplaner som saknar reglering av kulturvården.

Skäl till beslut

Möjligheten att göra bygglovfria åtgärder, exempelvis i form av tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus med 15 kvm, gäller inte överallt. Enligt 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen finns en begränsning i att åtgärden inte får vidtas utan bygglov på byggnader eller inom bebyggelseområden som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Frågan i detta fall är alltså vilka värden den enskilda byggnaden och området Saltsjöbaden bedöms ha ur kulturmiljösynpunkt.

Granskad av
KP, ML

Av kulturmiljöprogrammet framgår att Saltsjöbaden tillkom på initiativ av bankmannen Knut A Wallenberg, med syfte att anlägga en bad- och kurort med järnvägsförbindelse till Stockholm. Saltsjöbaden invigdes i början av 1890-talet och utvecklades snabbt till en kombinerad badort och villastad. Karaktäristiskt för den tidiga villabebyggelsen är stora tomter med påkostade villor i tidstypisk panelarkitektur. Området har succesivt kompletterats med villor från olika perioder, inte sällan ritade av landets mest framträdande arkitekter. I området finns ett stort antal välbevarade villor från olika perioder med höga arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter.

Kommunantikvarien tillägger att Saltsjöbaden karaktäriseras i topografiskt avseende av de många höga bergsryggarna och de mellan dem, liggande trånga dalgångarna. Fastigheten Rösunda 29:23 ligger på en av Rösundas högsta tomter, ett ur kulturhistoriskt avseende karaktäristiskt läge för Saltsjöbadens äldsta bebyggelse.

Närområdet är mycket välbevarat och samtliga angränsande fastigheter utgörs av den typen av äldre villabebyggelse som så väl berättar om Saltsjöbadens äldsta historia och karaktär. Direkt öster om Rösunda 29:23, på den högsta tomten, ligger en av Saltsjöbadens märkesbyggnader, Villa Baggås. Villan uppfördes år 1909 efter ritningar av två av dåtidens främsta arkitekter, Fritz Ulrich och Edvard Hallquist, på uppdrag generalkonsult Olof Söderberg. Villan är med sitt monumentala läge, påkostade jugendarkitektur, höga torn, väl synlig i landskapet, där den påminner om en kyrkobyggnad. I folkmun kallas villan Söderbergs kyrka.

Saltsjöbadens stora, nobla villor, och särskilt den idag så monumentala villa Söderberg, behöver stora, generösa ytor för att kunna upplevas och för att på ett optimalt sätt kunna utstråla och berätta sin historia.

Fastigheten Rösunda 29:23 bevarar idag en kuperad tomt med flera berg i dagen. Mot fastighetens norra del löper en väldig brant ner mot grannfastigheten, bebyggd med en äldre välbevarad villa från 1900-talets början och vidare ned mot Ringvägen och Neglingeviden. Fastighetens topografiska förutsättningar, på en monumental höjd i kombination med framförliggande brant gör dess läge särskilt känsligt för ytterligare exploatering.

Kommunantikvarien och bygglovenheten bedömer att Saltsjöbaden är ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt och som inte får förvanskas enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

I detta fall bedöms det enskilda enbostadshuset inte vara kulturhistoriskt särskilt värdefullt och den föreslagna tillbyggnaden är i sig väl anpassad till byggnaden. Byggnaden ingår däremot i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, vilket gör att det inte finns någon möjlighet att ge startbesked för den föreslagna tillbyggnaden. Det är alltså bebyggelseområdets värden som är styrande och inte bara den specifika byggnadens.

Bestämmelsen i 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen gör att det inte är möjligt att göra en prövning från fall till fall om åtgärden innebär en förvanskning eller inte, utan alla byggnader inom samma särskilt värdefulla bebyggelseområde ska behandlas lika. Vid myndighetsutövning är det dessutom viktigt att bedömningen inte blir godtycklig och att upprepningseffekten beaktas, det vill säga vilka konsekvenser det kan få för ett områdes



kulturvärden på flera års sikt att göra bygglovfria åtgärder i form av 25 kvm attefallshus, 15 kvm tillbyggnad och nya takkupor.

Bygglovenheten föreslår sammanfattningsvis att miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för föreslagen tillbyggnad med stöd av 9 kap. 4d och 10 kap. 23 §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ansökningshandlingar
3. Skrivelse från fastighetsägaren