



## UNDERRÄTTELSE

2015-04-08

Dnr MSN 2013/120-214

Till berörda  
fastighetsägare och remissinstanser

## Ändring genom tillägg till stadsplaner 123 och 186 Solsidan i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerade stadsplaneområden.

Detaljplanen var ute på samråd från den 7 april 2014 till den 15 maj 2014. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet samt med lantmäterimyndigheten. Planhandlingarna tillsändes sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

Ett kompletterande samråd för begränsad krets genomfördes under mars 2015. Dessa samrådshandlingar sändes endast ut till de fastighetsägare som först efter samrådet fått varsamhets- eller skyddsbestämmelser på sin fastighet. Handlingarna sändes även till de fastighetsägare vars fastigheter inte längre har varsamhets- eller skyddsbestämmelser på sin fastighet (– efter revideringen av inventeringen.)

Under samrådstiderna har synpunkter på rubricerat förslag till planändring inkommit till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, varför kommunen nu skickar en underrättelse till berörda, enligt Plan- och bygglagen, 5 kap. 18 §. Planenheten redovisar och kommenterar Inkomna synpunkter nedan.

Under underrättelsetiden, som ska vara minst 2 veckor, har den som under samrådstiden framfört synpunkter och inte fått dessa tillgodosedda, möjlighet att skriftligt framföra sina synpunkter mot förslaget. Planenhetens bedömning är att föreslagen ändring av detaljplanen kan tas upp till antagande av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2015.

Planhandlingarna är publicerade på kommunens hemsida:

[www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/solsidan/](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/solsidan/)

### Synpunkter på planförslaget

Eventuella synpunkter på planförslaget ska skriftligen ha inkommit till:

Nacka kommun

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden,

Planenheten, Dnr MSN 2013/120-214

131 81 Nacka, **senast den 2015-04-24.**

Eller via e-post till [registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se), skriv MSN 2013/120-214 i ämnesraden.

OBS: Om en handling skickas via mejl behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Frågor om planförslaget kan ställas till planarkitekt Åsa Dahlgren på 08-718 78 96 eller via

[asa.dahlgren@nacka.se](mailto:asa.dahlgren@nacka.se)

## Planarbetets bedrivande

Planförslaget hanteras med s.k. enkelt planförfarande, dvs. detaljplanen antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet samt med lantmäterimyndigheten. Planhandlingarna har tillsänts sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

## Inkomna synpunkter

Merparten av de synpunkter som inkommit under samrådet är från fastighetsägare i området som har haft synpunkter på k- och/eller q-märkning av byggnad eller byggnader på den egna fastigheten eller rörande byggnader i området. Ett fåtal fastighetsägare har haft synpunkter på hur planprocessen har bedrivits. Tekniska nämnden och trafikförvaltningen i Stockholms län har framfört synpunkter rörande trafiken i området.

En omfattande komplettering av inventeringen av kulturmiljön genomfördes efter samrådet, för att kunna bemöta fastighetsägare och ge mer information om de byggnader som föreslås få k- och/eller q-märkning. Kompletteringen av inventeringsmaterialet har medfört revideringar av vilka byggnader som ska skyddas. Mindre revideringar genomfördes även efter det kompletterande samrådet. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

Framförda synpunkter under samråd och kompletterande samråd har föranlett följande ändring av planförslaget:

Följande fastigheter har fått planbestämmelserna *k* och *q*. Bestämmelserna avser huvudbyggnaden (bostad) om inget annat anges.

Solsidan 2:1 (badhus 19:20)	Solsidan 18:9	Solsidan 34:11
Solsidan 4:1	Solsidan 18:11 (uthus)	Solsidan 34:17 (bostad, paviljong)
Solsidan 11:4	Solsidan 18:18	Solsidan 35:3
Solsidan 11:5 (uthus)	Solsidan 19:3	Solsidan 35:6
Solsidan 14:8	Solsidan 19:20	Solsidan 35:8
Solsidan 14:12 (bostad, mur)	Solsidan 19:21	Solsidan 36:1
Solsidan 15:11	Solsidan 19:22	Solsidan 36:2
Solsidan 15:13	Solsidan 20:10	Solsidan 36:7
Solsidan 16:7	Solsidan 20:11	Solsidan 36:8
Solsidan 16:9	Solsidan 20:12	Solsidan 36:10
Solsidan 17:13	Solsidan 20:15	Solsidan 36:12
Solsidan 17:14	Solsidan 21:2	Solsidan 36:17
Solsidan 17:16	Solsidan 21:3	Solsidan 37:11
Solsidan 17:17	Solsidan 22:5	Solsidan 37:16
Solsidan 17:18	Solsidan 24:4	Solsidan 38:11
Solsidan 18:1	Solsidan 24:5	Solsidan 39:1 (bostad, paviljong, loggia, mur)
Solsidan 18:3	Solsidan 34:1 (badhus)	Solsidan 44:2
Solsidan 18:5	Solsidan 34:5 (bostad, lusthus)	Solsidan 57:1 (station, magasin)
Solsidan 18:7		

Följande fastigheter har fått bestämmelsen k

Solsidan 3:1	Solsidan 24:6	Solsidan 34:10
Solsidan 3:2	Solsidan 24:7	Solsidan 34:18
Solsidan 3:4	Solsidan 24:10	Solsidan 35:7
Solsidan 4:5	Solsidan 24:11	Solsidan 38:7
Solsidan 14:3 (uthus)	Solsidan 25:3	Solsidan 38:12
Solsidan 15:8	Solsidan 26:8	Solsidan 38:14
Solsidan 15:10	Solsidan 33:11	Solsidan 39:6
Solsidan 16:4	Solsidan 34:1	Solsidan 41:14
Solsidan 19:23	Solsidan 34:7	
Solsidan 20:14		

- Lydelsen av k- och q-bestämmelserna har uppdaterats till följande:
  - Bestämmelse k innebär: *underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid eller karaktärsdrag. Kvarvarande äldre fönster- och entrénickerier, balkong- och altandetaljer och räcken respekteras. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.*
  - Bestämmelse q innebär: *särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får rivas.*
- Bestämmelsen om ändrad lovplikt ändras till utökad lovplikt och innefattar följande: *bygglov krävs för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c § ("Attefalls reformen"). Detta innebär att det inom hela planområdet krävs bygglov för att uppföra komplementbostadshus/ komplementbyggnader så kallade "Attefallshus", takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus inom hela planområdet. Åtgärder för att bygga till, uppföra komplementbyggnader med mera är möjligt för de fastigheter som har kvarstående byggrätt att utnyttja samt då det överensstämmer med underliggande stadsplan 123 eller stadsplan 186. Bygglovskravet för uppförande av friggebod som föreslogs vid samrådet tas bort.*
- Bestämmelsen om att göra planstridiga byggnader som tillkommit i laga ordning planenliga har utvecklats enligt följande: *Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detta tillägg till detaljplan vann laga kraft och som inte överensstämmer med stadsplanebestämmelserna (SPL 123, 186) ska ses som planenliga. Dessa byggnader får byggas till med samma nockhöjd och våningsantal som befintlig byggnad, givet att byggrätt kvarstår. Tillbyggnad får inte vara högre än nockhöjden på befintlig byggnad. Sådan tillbyggnad och byggnad ska anses planenlig och får återuppföras vid brand eller annan skada.*
- Planbestämmelserna utökas även med en hänsynsbestämmelse som innefattar följande: *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning och schaktning och utfyllnad i möjligaste mån undviks.*

**Samråd 7 april 2014 till 15 maj 2014**

## **Sammanfattning av synpunkter och kommentarer**

Följande instanser har inga synpunkter på förslaget:

Nacka Miljövårdsråd  
Länsstyrelsen  
Kulturnämnden  
Lantmäterimyndigheten

### **Synpunkter från instanser**

#### **Tekniska nämnden (Nuvarande Natur- och Trafiknämnden)**

Tekniska nämnden ställer sig positiva till möjliggörandet av fler bostäder inom området men har ett antal synpunkter, bland annat angående konsekvenserna på infrastrukturen. De anser att detaljplanen bör redovisa konsekvenserna av den ökande trafiken och eventuella behov av kompletteringar/utbyggnader av infrastruktur i planområdet. En kommentar är också att det alltid i efterhand är svårt att komplettera och bygga infrastruktur, något som i så fall bekostas av Tekniska nämnden och inte exploatören.

Vad gäller anslutningar till fastigheter anser nämnden att kontakt bör tas med vägenheten innan fastigheter byggs om för att säkerställa att anslutningar så som parkeringsplatser utformas korrekt.

Tekniska nämnden påpekar att parkeringstal bör framgå i planbeskrivningen för att inte riskera ökad parkering på omliggande gator med framkomlighetsproblem som följd.

Slutligen anser Tekniska Nämnden att tillägget saknar skydd av värdefull vegetation, för att på så sätt skydda den kulturhistoriska helhetsmiljön. Betydelsefulla delar av den karaktäristiska kulturmiljön i Solsidan kan skadas om inte vegetation och tomternas utformning också ingår i skyddet.

**Planenhetens kommentar:** Det aktuella planärendet utgör ett tillägg till befintliga stadsplaner för Solsidan och inte en ny detaljplan varför planbeskrivningen inte redovisar eventuell trafikökning eller parkeringstal. Planbeskrivningen anger att parkering ska lösas inom den egna fastigheten liksom att trafikökningen i Solsidan inte bedöms bli så stor att vägnätet måste byggas om. Planhandlingarna har kompletterats med uppmaning om att fastighetsägare ska kontakta väg- och bygglovsenheten inför ombyggnation av fastigheten som kan föranleda ny anslutning och ytterligare parkeringsytor. För hela planområdet gäller även hänsynsbestämmelse om att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Det innebär att grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning och schaktning och utfyllnad i möjligaste mån undviks. Därtill har följande förts in i planbeskrivningen, under avsnitt "Anpassning till området karaktär/omgivningens egenart": "Karaktärsskapande ädellövträd och tallar som har en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan mark bör bevaras. Nödvändiga skyddsåtgärder bör vidtas vid om-/till-/nybyggnad med mera för att undvika skador på rotsystem."

### **Trafikförvaltningen Stockholm läns landsting (SL)**

Trafikförvaltningen planerar för en upprustning av Saltsjöbanan. Trafikförvaltningen kan med detaljplanen som underlag inte bedöma hur planförslaget och upprustningsplanerna påverkar varandra. Ytterligare kontakt behövs mellan Nacka kommun och trafikförvaltningen för att samordna respektive parts planering.

Trafikförvaltningen anser att tillägget till stadsplanerna ska inkludera störningsskydd för trafikbuller eftersom dessa saknas i gällande planer. Detta är särskilt motiverat med tanke på närheten till Saltsjöbanan och station Solsidan.

***Planenhetens kommentar:*** Planförslaget syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och skapa möjlighet för fastighetsägarna att omdisponera sina fastigheter med fler lägenheter per villa. Planförslaget berör enbart befintliga fastigheter/byggnader, om nya fastigheter ska bildas i anslutning till Saltsjöbanan måste en ny detaljplan upprättas. Planenheten bedömer att frågan om störningsskydd och buller får behandlas då. Planförslaget bedöms inte påverka upprustningen av Saltsjöbanan.

### **Synpunkter från fastighetsägare**

#### **Fastighetsägare till Solsidan 4:5**

Bostadsrättsföreningen Solsidan 4 med lägenheter inom den aktuella fastigheten informerar om att en totalrenovering, både in- och utvändigt har gjorts mellan åren 2011 och 2013 (med bl. a. nytt plåttak, renovering och ommålning av fasad). Bostadsrättsföreningen Solsidan 4 bildades 2011 och upplät 2013 fem bostadsrättslägenheter i fastigheten. Till yttrandet bilades bilder på husets nya fasad.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten är tacksam för informationen och har uppdaterat inventeringen med den nya bilden på fastigheten.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 11:4**

Ägare till fastighet Solsidan 11:4 ställer sig positiv till förslaget om märkning av huvudbyggnaden och informerar om att förutom huvudbyggnaden finns en getbod (Solsidan 11:5) i anslutning till fastigheten. Ägaren påpekar att den är byggd samma år som huvudbyggnaden (1914), att den är i gott skick utvändigt och att den bör innefattas i k- och q-märkningen.

***Planenhetens kommentar:*** Planenheten är tacksam för informationen. Inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har kompletterats med fler bilder på de aktuella byggnaderna. Huvudbyggnaden på Solsidan 11:4 och getboden på angränsande fastigheten Solsidan 11:5 ges k- och q-märkning. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 16:7**

Motsätter sig k- och q-märkning av den aktuella byggnaden och vill att kommunen ska genomföra en ny bedömning av den. Detta eftersom byggnaden har genomgått större exteriöra förändringar och ombyggnationer under 1950-talet.



**Planenhetens kommentar:** En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse för Solsidan har gjorts. Den aktuella fastigheten har granskats på nytt och bedöms även efter informationen om att byggnaden genomgått förändringar under 1950-talet vara skyddsvärd och föreslås k och q-märkning. Se rapport ”Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun”, reviderad 2015-03-25.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 16:9**

Ägare till fastigheten undrar vad som händer med fastighetsvärdet på en fastighet som i den nya detaljplanen får k- och eller q-märkning och om det från kommunens sida utgår någon kompensation/möjlighet till ekonomiskt stöd till fastighetsägaren, då kraven på tidstypiska snickerier, målerier och energikostnader blir högre.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten kan inte göra några bedömningar av hur fastighetsvärdet påverkas av planändringen då en fastighets värde påverkas av flera faktorer och framförallt styrs av marknaden.

Enligt PBL 14 kap 7 § har ägare till fastighet rätt till ersättning av kommunen om det i detaljplanen meddelas rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap 34 §. Detta gäller dock enbart om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Eventuella ersättningsanspråk hanteras efter det att planen har vunnit laga kraft.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 17:11**

Ägare till fastigheten undrar om huset redan är k-märkt och om inte när det i så fall sker. Vidare undrar ägaren hur fler lägenheter ska kunna ordnas i ett hus som är 120 kvm som aktuellt hus. Fastighetsägaren anser att trafiksituationen inte kommer bli hållbar på Erstaviksvägen och undrar hur alla bilar ska få plats om fler lägenheter skapas inom varje fastighet. Fastighetsägarna undrar även hur Nacka kommun tänker när det står att ”intäkter för enskilda kan väntas i form av värdeökning av berörda fastigheter”. Hur ska den aktuella fastigheten kunna bli en bostad för fler familjer? Vad har fastighetsägare för glädje av att huset får en k-märkning? Fastighetsägaren motsätter sig att aktuell fastighet k-märks.

**Planenhetens kommentar:** Nacka kommun arbetar med ett förslag till ändring av de gamla stadsplanerna för Solsidan. Således utgör planen fortfarande ett förslag och någon k-märkning finns inte för någon fastighet i området för närvarande. Planförslaget börjar gälla när Nacka kommuns politiker fattar beslut i ärendet och detaljplanen med dess bestämmelser vunnit laga kraft.

En omfattande komplettering av inventeringsmaterialet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Solsidan har gjorts. Kompletteringen av inventeringsmaterialet har medfört revideringar av vilka fastigheter och byggnader som ska skyddas. Fastigheten Solsidan 17:11 är borttagen från inventeringsmaterialet och utgör inte längre ett skyddsvärt objekt. Därmed föreslås inte längre någon k-märkning för fastigheten. Den aktuella fastigheten togs bort ur inventering efter många övervägande bland annat för att det är en enklare typ av villa uppförd av stockpanel, typisk för tidens mer anspråkslösa arkitektur. Den här typen av villa är vanligt förekommande i hela landet, den har inga unika särdrag



som bör framtvinga en k-märkning. Byggnaden bedöms inte vara avgörande för Solsidans karaktär som bebyggelseområde.

Bakgrunden till planförslaget som miljö- och stadsbyggnadsnämnden givit planenheten, handlar främst om att ändra bestämmelsen om fler lägenheter, i syfte att skapa möjlighet att ordna fler bostäder i en villa. Förutsättningarna att skapa fler lägenheter ser förstås olika ut för olika fastigheter beroende på byggnadens storlek, men bestäms av fastighetsägaren. Om man vill fortsätta använda huvudbyggnaden för en familj går det utmärkt. Politikerna har ändå tyckt att en ändring ska göras för hela området, och normalt sätts inte heller individuella bestämmelser utan samma bestämmelse gäller för ett helt område. Av erfarenhet brukar det var ett fåtal fastigheter som utnyttjar möjligheten till fler lägenheter i villa, varför det inte heller bedöms bli någon nämnvärd högre belastning på vägnätet. Vidare ska parkering ordnas på egen fastighet, och inte belasta allmän gata. Skrivelsen om ”intäkter för enskilda kan väntas i form av värdeökning av berörda fastigheter” syftar till eventuell värdeökning som kan uppstå för en fastighet om huvudbyggnaden görs om till bostad för flera familjer.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 17:15**

Fastighetsägaren önskar se regler för trädfällning och skydd för Solsidans gamla karaktärsgivande träd, något som skulle kunna innefattas i tillägget.

**Planenhetens kommentar:** Detta planförslag, ändring genom tillägg till stadsplanerna 123 och 186, tas fram med enkelt planförfarande. Syftet är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning.

Planuppdraget innefattar inte att ta fram skyddsbestämmelser för gamla karaktärsskapande träd i området. Emellertid förs följande skrivning in i planbeskrivningen, under avsnitt ”Anpassning till området karaktär/omgivningens egenart”: ”*Karaktärsskapande ädellövträd och tallar som har en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan mark bör bevaras. Nödvändiga skyddsåtgärder bör vidtas vid om-/till-/nybyggnad med mera för att undvika skador på rotsystem.*”

#### **Fastighetsägare till Solsidan 19:16**

Ägarna till fastigheten motsätter sig förslaget och vill få mer information om effekterna av den utökade lovplikten för uppförande av friggebod, komplementbostadshus och komplementbyggnader, varför vissa fastigheter är undantagna märkningen när förslaget strävar efter enhetlighet och hur tidsplanen ser ut för antagandet av förslaget. Vidare undrar ägarna om beviljad praxis för bygglov förändras och om andra delar av lagförslaget och ändringarna i PBL från första juli är reglerade i planförslaget. Ägarna undrar också ifall datum är satt för samråd i kvartal 2, 2014.

**Planenhetens kommentar:** Bestämmelsen om ändrad lovplikt har ändrats efter samrådet, tidigare var den formulerad enligt följande: särskilt värdefullt område som inte får förvanskas, bygglov krävs för uppförande av friggebod, komplementbostad och komplementbyggnad. Den nya bestämmelsen ändras till utökad lovplikt och innefattar följande: bygglov krävs för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c § (”Attefalls reformen”).

Detta innebär att det inom hela planområdet krävs bygglov för att uppföra komplementbostadshus/ komplementbyggnader (så kallade "Attefallshus"), takkupor, tillbyggnad om 15 kvm samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus inom hela planområdet. Åtgärder för att bygga till, uppföra komplementbyggnader etc. är möjligt för de fastigheter som har kvarstående bygg rätt att utnyttja samt då det överensstämmer med underliggande stadsplan 123 eller stadsplan 186. Bygglovskravet för uppförande av friggebod tas bort.

Vissa områden av Solsidan är inte medtagna i förslaget då dessa utgörs av nyare bebyggelse, har moderna detaljplaner/stadsplaner som inte reglerar antalet lgh/kök per fastighet eller utgörs av områden där det inte lämpligt med fler lägenheter per fastighet. Samråd hölls från 7 april till 15 maj under kvartal 2 2014. Tidplanen när planen kan förväntas antas är satt till juni 2015.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 19:19**

Ställer sig frågande till på vilka grunder kommunen har valt att k- och q-märka aktuell fastighet. Den ursprungliga byggnaden är om- och tillbyggd i flera omgångar under årens lopp. Fastighetsägaren motsätter sig märkningen och vill att kommunen omprövar fastigheten med bakgrund av att 2/3 delar av huset utgörs av nybyggnad som tillkom under 1990-talet och mindre än 1/3 del av huset utgörs av äldre byggnation som renoverats och tillbyggt i flera omgångar. Dessutom är den nuvarande tjärade fasaden ny. Den ursprungliga fasaden var liggande och rödmålad och finns inte kvar.

**Planenhetens kommentar:** En omfattande komplettering av inventeringsmaterialet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Solsidan har gjorts efter samrådet. Kompletteringen av inventeringsmaterialet har medfört revideringar av vilka fastigheter och byggnader som ska skyddas. Fastigheten Solsidan 19:19 är borttagen från inventeringsmaterialet och utgör inte längre ett skyddsvärt objekt. Därmed föreslås inte längre någon k- och/eller q-märkning för fastigheten. Detta på grund utav att större delen av villa är ny (även om tillbyggnaden är väl utförd). Det totala intrycket är därför att det inte är motiverat att sätta restriktioner på den förhållandevis lilla del som är bevarad. Den äldre delen av villa är dessutom inte synlig för en större allmänhet.

#### **Rörande fastighet Solsidan 19:23**

Boende i området informerar om att fastighet Solsidan 19:23 möjligen har en kulturhistorisk betydelse. Boende uppger att huset är över 100 år gammalt, att det tidigare tillhörde Erstavik slott samt att personen som var ansvarig för slottets ägor och dess köksträdgårdar då bodde på fastigheten. Boende i området ser huset som unikt för området och ett trevligt inslag i en allt mer modern stadsbild.

**Planenhetens kommentar:** Nacka kommun är tacksam för informationen. Byggnaden på fastigheten omnämns som sportstuga i tomtuppmätning från 1903. Byggnaden utgörs av en liten välbevarad stuga i nationalromantisk stil som föreslås få k- och q-märkning. För mer information se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.



**Fastighetsägare till Solsidan 20:15**

Fastighetsägaren framhäver att den ursprungliga byggnaden uppfördes på 1920-talet men därefter moderniserats rejält under 1930-talet och 1980-talet. Ursprungligen var byggnaden rödmålad, idag består fasaden av vit liggande panel. Fönstren består till stor del av kopplade 2-glasfönster. Vid renoveringen under 1980-talet gjordes inte mycket åt husets fasad, en tilläggsisolering av huset kommer därför att bli nödvändigt.

Fastighetsägaren menar att detta inte kommer att bli helt enkelt då det kommer att förändra husets utseende då taksprånget är väldigt litet. Fastighetsägaren framhåller att denne inte vill få någon bestämmelse som kan påverka värdet på fastigheten negativt. Men menar att denne inte har tillräckliga kunskaper om följderna av en eventuell k- och q-märkning och ska undersöka detta mer.

**Planenhetens kommentar:** Den aktuella byggnaden karaktäriseras av ett tydligt och stramt klassicistiskt formspråk. Under 1930-talet renoverades byggnaden under ledning av Ragnar Hjort, en vid denna tid välkänd renoveringsarkitekt. I samband med renoveringen bibehölls byggnadens klassiska karaktär. Byggnaden har ett viktigt miljö- och karaktärsskapande läge ut mot fjärden och föreslås k- och q-märkas. Vid eventuell renovering eller bygglov ska kommunantikvarie konsulteras så att byggnadens karaktär och kärnvärden respekteras och bevaras. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

**Fastighetsägare till Solsidan 24:5**

Undrar vad det innebär om fastigheten får en k- och q-märkning?

**Planenhetens kommentar:** Ett antal särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnader har getts bestämmelsen *q* som innebär att det är en *särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas eller rivas*. För dessa byggnader samt för ytterligare ett antal byggnader införs bestämmelsen *k* som är en varsamhetsbestämmelse som skyddar kulturhistoriskt intressanta byggnader. Varsamhetsbestämmelsen innebär att: *underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid eller karaktärsdrag. Kvarvarande äldre fönster- och entrénickerier, balkong- och altandetaljer och räcken respekteras. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.*

Detta innebära att ni vid renovering och eventuell utbyggnad ska konsultera en antikvarie som är kunnig inom området. Vid ett eventuellt bygglov kommer detta att göras i samband med bygglovsprocessen, då kommunantikvarien konsulteras så att byggnadens karaktär och kärnvärden respekteras.

**Fastighetsägare till Solsidan 31:2**

Ägare till fastighet 31:2 upplever att samrådshandlingen ger intrycket av ett fastslaget dokument utan att något samråd hållits. Ägaren anser att det är omöjligt att genomföra en korrekt inventering av 260 fastigheter under den tid som kommunen har uppgett, 11 november 2013. Ägaren påpekar de inventerade byggnadernas olika skick och byggtekniska kondition. Vidare ifrågasätter ägaren om byggnaderna verkligen uppfyller kriterierna för k- och q-märkning, då flertalet byggnader inte längre är i

originalutförande efter till- och ombyggnader. Ägaren anser att en mer noggrann inventering bör göras, i samråd med berörda fastighetsägare. Vidare påpekar ägaren att flertalet fastigheter är i behov av tilläggsisolering för att uppfylla kraven på 90 kWh per m<sup>2</sup> och är enligt BBR, vilket skulle ge dem nytt exteriört utseende. Fastighetsägaren anser att en k- och/eller q-märkning är en avsevärd inskränkning i äganderätten av en fastighet, då kundkretsen blir betydligt mindre och prisnivån lägre i och med klassningen. Skrivelsen från kommunen att ”intäkter för enskilda kan väntas i form av värdeökning för berörda fastigheter” ifrågasätts då fastighetsägaren hänvisar till andra områden i Sverige där motsatt utveckling skett, det vill säga en avsevärd värdeminskning. Slutligen anser ägaren att berörda fastighetsägare bör få lika lång tid för att komma med synpunkter som kommunen haft för att komma med yttrande vid ansökan om bygglov (10 veckor enligt PBL).

**Planenhetens kommentar:** Nacka kommun arbetar med ett förslag till ändring av de gamla stadsplanerna för Solsidan. Således utgör planen fortfarande ett förslag som är under framtagande. Planförslaget börjar gälla i sin helhet när Nacka kommuns politiker fattat beslut i ärendet och detaljplanen vunnit laga kraft.

En omfattande komplettering av inventeringsmaterialet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Solsidan har gjorts. Alla byggnader inom planområdet har betraktats för att utreda behov av k- eller q-bestämmelser. Inventeringen innehåller numera fler bilder på skyddsvärda objekt liksom byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper. Kompletteringen av inventeringsmaterialet har medfört revideringar av vilka fastigheter och byggnader som ska skyddas. Skrivelsen om ”intäkter för enskilda kan väntas i form av värdeökning av berörda fastigheter” syftar till eventuell värdeökning som kan uppstå för en fastighet om huvudbyggnaden görs om till bostad för fler familjer. En fastighets värde påverkas av flera faktorer och styrs framförallt av marknaden. Nacka kommun kan därför inte göra några bedömningar av hur fastighetsvärdet påverkas.

Samrådstiden var från 7 april 2014 till 15 maj 2014, drygt 5 veckor. Det finns ingen lagstadgad tid för hur långt ett samråd bör vara enligt plan- och bygglagen. Nacka kommun har normalt sett minst 3 veckors samrådstid.

### **Fastighetsägare till Solsidan 34:7**

Fastighetsägarna menar att de inte förstår kriterierna för urvalet eller varför k- och q-märkning föreslås. Fastighetsägarna berättar att de planerar en försäljning av fastigheten och har konsulterat fackmän inom området som ska säga följande *”ingen vill betala så mycket för ett litet hus med stort behov av renovering och isolering. Självklart kommer nästa ägare att vilja riva, för att bygga nytt på en så stor och vacker och väl belägen tomt. Och det är kommunens ansvar att se till att kommande hus smälter in i miljö och följer byggstadgar”*.

Fastighetsägarna menar även att ingen förstår varför den aktuella fastigheten ska k- och q-märkas. Fastigheten har genomgått stora fasadförändringar, flyttat ytterdörren samt gjort en större altan. Fastighetsägarna hävdar även att villaägarnas jurister ifrågasätter enkelt planförfarande.

**Planenhetens kommentar:** En omfattande komplettering av inventeringsmaterialet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Solsidan har gjorts. Alla byggnader inom planområdet har betraktats för att utreda behov av varsamhet- och/eller skyddsbestämmelser på fastigheten. Inventeringen innehåller numera fler bilder på skyddsvärda objekt liksom byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper. Kompletteringen av inventeringsmaterialet har medfört revideringar av vilka fastigheter och byggnader som ska skyddas. Solsidan 34:7 utgör en av de fastigheter som har fått skyddsbestämmelsen q borttagen efter samrådet. Således föreslås inte q-märkning för den aktuella byggnaden längre. Däremot föreslås fortfarande varsamhetsbestämmelsen k för byggnaden. För mer information se inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan.

Planenheten bedömer att villkoren för enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 7§ är uppfyllda. Inte heller länsstyrelsen har framfört någon synpunkt på användandet av enkelt planförfarande. Berörda fastighetsägare har samma möjlighet vid enkelt planförfarande som vid normalt planförfarande att lämna synpunkter på planförslaget.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 34:10**

Ägare till fastigheten önskar en förklaring till vilka kriterier som använts vid bedömning av k- och q-märkning. Vidare undrar fastighetsägarna när samrådsmöte ska hållas och vad skälet är till att vissa enskilda fastigheter och vissa större områden inte ingår i tillägget. Önskar få klarhet i varför Nacka kommuns hemsida visar att projektet är publicerat redan 2013-12-13 när handlingarna distribuerats till berörda fastighetsägare 2014-04-07. Anser att tidsspannet fram till 15 maj för att inkomma med synpunkter inte är acceptabelt.

#### **Planenhetens kommentar:**

En komplettering av inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper.

Vissa områden av Solsidan är inte medtagna i förslaget då dessa utgörs av nyare bebyggelse, har moderna detaljplaner/stadsplaner som inte reglerar antalet lägenheter/kök per fastighet eller utgörs av områden där det inte lämpligt med fler lägenheter per fastighet.

Samrådstiden var från 7 april 2014 till 15 maj 2014, drygt 5 veckor. Det finns ingen lagstadgad tid för hur långt ett samråd bör vara enligt plan- och bygglagen. Nacka kommun har normalt sett inte kortare samrådstid än 3 veckor. Det hölls inget samrådsmöte, om vi hade bjudit in till samrådsmöte hade det framgått av handlingarna som skickades ut i samband med samrådet. Varför det står på hemsidan att projektet är publicerat 2013-12-13 har att göra med att vi då publicerat sidan och informerat om att vi påbörjat arbetet med en plan för Solsidan. Publiceringsdatumet har ingenting att göra med när handlingarna till berörda fastighetsägare skickades ut.

### **Fastighetsägare till Solsidan 35:3**

Ägaren till fastigheten meddelar att grannar är bekymrade över k- och q-märkning inför försäljning. Ägaren har ombetts av grannarna att meddela kommunen detta.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten har ingen uppgift om vilken fastighet k- och q-märkningen/frågan gäller. Om man har synpunkter måste man skriftligen inkomma med synpunkter under samrådsperioderna eller under underrättelsetiden. En kompletterande inventering har gjorts efter samrådet. Den innebär bland annat att Solsidan 35:3 föreslagits en k-märkning. För mer information ta del av rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

### **Fastighetsägare till Solsidan 35:8**

Ägare till fastighet Solsidan 35:8 motsätter sig förslaget till k- och q-märkning av fastigheten. De anser att märkningen med "stor sannolikhet påverkar värdet på fastigheten till det negativa". Fastighetsägaren finner bedömningen av k- och q-märkningen svår att förstå, och hänvisar till att fastigheten för ett antal år sedan byggdes till. Vidare undrar fastighetsägaren, genom att ta upp ett antal exempel, varför vissa specifika fastigheter fått märkningen och andra inte. Det är ägarens uppfattning att "bevarande av Solsidans karaktär bör kunna hanteras i den vanliga bygglovsprocessen med bedömning/beviljning av bygglov från fall till fall såsom redan sker idag". Ägaren motsätter sig inte den del av planändringen som vill öppna upp för fler lägenheter på fastigheter.

**Planenhetens kommentar:** En fastighets värde påverkas av flera faktorer och styrs framförallt av marknaden. Nacka kommun kan därför inte göra några bedömningar av hur fastighetsvärdet påverkas.

En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper. Efter att samtliga fastigheter i Solsidan har granskats på nytt vid kompletteringen av inventeringen föreslås fortfarande k- och q-märkning av den aktuella byggnaden.

Nacka kommuns kommunantikvarie har ansvarat för inventeringen liksom vilka fastigheter som ska skyddas och på vilket sätt. Samtliga fastigheter i Solsidan är inte skyddsvärda objekt därför har inte alla fastigheter i området föreslagits skydd. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

### **Fastighetsägare till Solsidan 35:10**

Ägarna till fastighet Solsidan 35:10 motsätter sig förslaget till k-märkning av fastigheten. De anser att det saknas motiv för märkningen då byggnaden saknar höga

arkitektoniska kvaliteter och genomgått flera förändringar både in- och utvändigt. Ägarna påpekar att de planerar att bygga ut och att märkningen begränsar deras möjligheter till detta samt att märkningen innebär en negativ effekt på värdet av fastigheten. Vidare anser ägarna att förslaget är dåligt underbyggt och att valet av vilka fastigheter som ingår i märkningen är godtyckligt. Ägarna vill veta skälet till varför just deras fastighet ska k-märkas och förbehåller sig rätten att ge ytterligare synpunkter då deras frågor har besvarats.

**Planenhetens kommentar:** En fastighets värde påverkas av flera faktorer och styrs framförallt av marknaden. Nacka kommun kan därför inte göra några bedömningar av hur fastighetsvärdet påverkas.

En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper. Fastigheten Solsidan 35:10 är borttagen från inventeringsmaterialet och utgör inte längre ett skyddsvärt objekt. Därmed föreslås inte längre någon k-märkning för fastigheten. Detta för att den aktuella byggnaden vid närmare besiktning har flera fasaddetaljer som är utbytta eller ändrade. Byggnaden är inte heller avgörande för Solsidans karaktär som bebyggelseområde. Detta i kombination samt brist på höga kulturvärden motiverar inte längre någon k-märkning.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 36:1**

Ägaren till fastigheten Solsidan 36:1 motsätter sig förslaget till k- och q-märkning av byggnaden på fastigheten. Ägaren påpekar att byggnaden inte uppfördes i enlighet med originalritningarna och att flera byggdelar och detaljer, så som fönster och balkonger, inte utfördes enligt ritning och därefter väsentligt byggts om och förändrats. Ägaren motsätter sig också förslaget att k- och q-märka andra fastigheter i området och anser att framtida till- och ombyggnationer bör kunna hanteras inom gällande lagstiftning.

**Planenhetens kommentar:** En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper. Efter att samtliga byggnader i Solsidan har granskats på nytt vid kompletteringen av inventeringen föreslås fortfarande k- och q-märkning av den aktuella fastigheten. För mer information se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.



**Fastighetsägaren till Solsidan 37:11**

Ägaren till fastigheten ifrågasätter urvalskriterierna för k- och q-märkningen och anser att det måste vara mer jämställt och entydigt. Ägaren påpekar att flera av husen som givits märkningen är kraftigt förvanskade medan andra hus som enligt ägaren bör vara mer aktuella inte tagits med. Vidare har fastighetsägaren förståelse för att huvudbyggnaden på fastigheten föreslås för märkning men påpekar att det i stort sett bara är gatufasaden som är i originalutförande. Däremot ifrågasätts märkningen av härbret på fastigheten då ägaren meddelar att det är i dåligt skick och inte specifikt för Solsidans arkitektur, då det flyttats ner från Jämtland. Fastighetsägaren ställer frågan om hur kommunen ställer sig till en ombyggnad av härbret för att möjliggöra för ytterligare en bostad.

**Planenhetens kommentar:** En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper. Efter att samtliga fastigheter i Solsidan har granskats på nytt vid kompletteringen av inventeringen föreslås fortfarande en k- och q-märkning av huvudbyggnaden på aktuella fastigheten. Däremot föreslås inte längre någon k- och q-märkning för härbret.

**Fastighetsägare till Solsidan 38:4**

Ägaren till fastigheten motsätter sig förslaget till k- och q-märkning av byggnaden på fastigheten och hänvisar till att cirka 1/3 av huset är byggt 2009 och ommålat för ett par år sedan. Vidare påpekar ägaren att fastigheten är ett "Boro-hus", ett standardfunkishus som ägaren inte anser unikt. Ägaren uppfattar det som att det finns en stor uppslutning i området emot förslaget, och anser vidare att nuvarande lagstiftning bör vara tillräckligt för att bevara karaktären i Solsidan. Ägaren menar att många fastigheter inte förtjänar förslaget till k- och q-märkning. På grund av variationen av bebyggelse i Solsidan anser fastighetsägaren att det inte är rätt taktik med k- och q-märkning utan att bebyggelseskydd bara är en aspekt av helhetsskydd för området som innefattar vägstorlek, terräng och natur. Ägaren betonar att trädskydd och begränsad trafik är av yttersta vikt för att bibehålla Solsidans speciella miljö. Senare mailar ägaren kommunen om att huvudbyggnaden på fastighet Solsidan 38:4 har brunnit ner.

**Planenhetens kommentar:** Fastigheten Solsidan 38:4 är borttagen från inventeringsmaterialet till följd av brand. Huset blev så kraftigt skadat av branden och av fukt från släckningsarbetet att det måste rivas. På fastigheten regleras nu istället högsta totalhöjd och största byggnadsarea, motsvarande nedbrunnen byggnad. Se kommentar till tekniska nämnden angående skydd av vegetation.

**Fastighetsägare till Solsidan 38:11**

Ägaren till fastigheten Solsidan 38:11 motsätter sig förslaget till k-märkning av fastigheten och pekar på att fastigheten totalrenoverades 1982. Fasaden har ändras så att varken färg eller struktur är i enlighet med funkis-färgschemat, och att ytterligare rum på



övervåningen har byggts med utvändig träpanel. Ägaren anser att skrivelsen från Nacka kommun saknar varsamhetsbestämmelser som preciserar och tydliggör vilka karaktärsdrag hos byggnaden som ligger till grund för bedömningen. Vidare anser ägaren att effekten av en k-märkning är odefinierad och godtycklig och innebär en stor inskränkning i äganderätten för fastighetsägaren. Fastighetsägaren pekar på Boverket, PBL – Kunskapsbanken och Boverkets ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser” som säger att varsamhetsbestämmelser ska fokusera på de värden som ska tillvaratas, inte bara utgöra en allmän beskrivning av byggnaderna.

**Planenhetens kommentar:** En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper.

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Enhetens bedömning är att byggnaden trots ändringar har behållit sin funktionalistiska karaktär. En varsamhetsbestämmelse k, är därför motiverad. I detta fall avser den byggnadens kubiska form, takets form och fönsterformer, se vidare i rapport ”Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun”, reviderad 2015-03-25.

### **Fastighetsägare till Solsidan 39:6**

Ägarna till aktuell fastighet motsätter sig förslaget till k-märkning av fastigheten och yrkar på att huvudbyggnaden fortsätter att lyda under de generella regler som tillämpas för närområdet. Ägarna pekar på förändrade fönster, tilläggsisolering, förändrade entréer, ändrad övre terrass och färgsättning. Vidare påpekas att huset vare sig har någon känd arkitekt eller ligger inom ett område med likartad bebyggelse, vilket innebär att en förändring av husets karaktär inte skulle ha någon större inverkan på helhetsmiljön. Ägarna uppger att de inte sympatiserar med subjektiviteten i att välja ut enstaka byggnader då det påverkar värdet på dessa specifika fastigheter. De önskar i så fall att samtliga hus har samma regelverk. Ägarna menar att det finns en tvetydighet i att hantera ärendet som ett enkelt planförfarande som innebär att det saknas allmänintresse, samtidigt som kommunen pekar på kulturhistoriska värden i allmänhetens intresse. Vad händer om man vill bygga ett garage, måste det uppföras i tidstypisk stil? Har man fortfarande möjlighet att bygga till om inte hela byggrätten är utnyttjad? Innebär det någon skillnad om man vill uppföra en friggebod? Innebär en k- och q-märkning något förfarande vad gäller redan gjorda ändringar? Innebär det någon förändring vad gäller markplanering om man skulle vilja schakta, höja, marknivå, ta bort träd, bygga pool?

**Planenhetens kommentar:** En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har

sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper. Efter att samtliga fastigheter i Solsidan har granskats på nytt vid kompletteringen av inventeringen föreslås fortfarande en k-märkning för den aktuella byggnaden på fastigheten. För mer information se inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan.

Vidare krävs bygglov för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c § ("Attefalls reformen"). Detta innebär att det inom hela planområdet krävs bygglov för att uppföra komplementbostadshus/ komplementbyggnader (så kallade "Attefallshus"), takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus. Åtgärder för att bygga till, uppföra komplementbyggnader etcetera är möjligt för de fastigheter som har kvarstående bygg rätt att utnyttja samt då det överensstämmer med underliggande stadsplan 123 eller stadsplan 186. Bygglövskravet för uppförande av friggebod tas bort.

Komplementbyggnader, garage etcetera behöver inte uppföras i tidstypisk stil. En byggnad som är k-märkt går att bygga till givet att bygg rätt kvarstår, hänsyn ska dock tas till k-märkningen. De föreslagna k- och eller q-märkningarna på fastigheterna inom planområdet innebär inte något förfarande för redan gjorda ändringar.

Planenheten bedömer att villkoren för enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 7§ är uppfyllda. Inte heller länsstyrelsen har framfört någon synpunkt på användandet av enkelt planförfarande. Berörda fastighetsägare har samma möjlighet vid enkelt planförfarande som vid normalt planförfarande att lämna synpunkter på planförslaget.

Angående skydd av vegetation och mark se planenhetens kommentar till tekniska nämnden.

### **Fastighetsägare till Solsidan 39:15**

Ägaren till fastigheten anser att planförslagets positiva förtjänst är att fler lägenheter tillåts per fastighet. K-märkningen anses av ägaren motiverad i vissa fall för hus med högt bevarandevärde, men urvalet anses vara för brett. Q-märkningen anser ägaren inte behövs och pekar på att intressanta byggnader kan stoppas när rivningslov söks. Ägaren ställer sig frågande till hur urvalet har genomförts, om hänsyn har tagits till husens skick samt om byggnaderna har inventerats inomhus. Vidare påpekar ägaren att förslaget att tillåta fler lägenheter per fastighet och förslaget om märkning står emot varandra då den senare begränsar möjligheten att bygga om större hus till flerbostadshus. Vidare påpekas att många av husen är små och inte kan delas upp i fler lägenheter. Ägaren menar att det snarare behövs skarpare restriktioner om hur områdets kulturlandskap och särpräglade skärgårdsnatur får förändras, och hänvisar till att det genom åren inte tagits nog hänsyn till naturen vid nybebyggelse.

**Planenhetens kommentar:** En komplettering av inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan har gjorts från maj till september 2014. Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade på nytt. Inventeringen har gjorts genom att kommunantikvarien har varit ute på plats i Solsidan och fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall pratat med fastighetsägare. Allt material har

sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier. Inventeringsmaterialet är nu rikt på fotografier och ger information om byggnadsår, arkitekt och byggnaders huvudsakliga karaktärsegenskaper.

En byggnad som är k- och/eller q-märkt går att bygga till, givet att hänsyn tas till varsamhets- och skyddsbestämmelserna och att byggrätt finns kvar. Förutsättningarna att skapa fler lägenheter i en villa ser olika ut för olika byggnader/fastigheter beroende på storlek, men bestäms av fastighetsägaren. Om man vill fortsätta använda huvudbyggnaden för en familj går det utmärkt. Politikerna i Nacka kommun har ändå tyckt att en ändring ska göras för hela området, och normalt sätts inte individuella bestämmelser utan samma bestämmelse gäller för ett helt område.

Angående skydd av vegetation och mark se planenhetens kommentar till tekniska nämnden.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 41:14**

Ägarna till fastighet Solsidan 41:14 uttrycker oro kring förslaget om k-märkning av byggnad på fastigheten. De har önskemål om att bygga ut huset cirka 50 kvadratmeter, och hoppas att k-märkningen inte är i vägen för detta. De behåller gärna det exteriöra utseendet och kan tillsammans med arkitekter jobba för att de tidstypiska detaljerna bevaras, dock är det svårt att avgöra huruvida en påbyggnad är möjlig utan att påverka det exteriöra utseendet.

**Planenhetens kommentar:** Den aktuella byggnaden föreslås få en k-märkning. En byggnad som föreslås en k-märkning går att bygga till givet att det finns kvarstående byggrätt på fastigheten liksom att det stämmer överens med underliggande stadsplan och att hänsyn tas till byggnadens k-märkning. Lydelsen för k-märkningen är följande: *underhåll och ändring av exteriör ska utföras på ett sådan sätt att utseende, fasad- och takmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid eller karaktärsdrag. Kvarvarande äldre fönster- och entrénickerier, balkong- och altandetaljer och räcken respekteras. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.*

Vid eventuell renovering eller bygglov ska kommunantikvarie konsulteras så att byggnadens karaktär och kärnvärden respekteras och bevaras.

#### **Fastighetsägare till 41:21**

Ägarna till fastigheten motsätter sig förslaget till k- och q-märkning av byggnaden och bestrider till fullo förslaget till detaljplan, tillägg till planbeskrivningen samt genomförandebeskrivning. Ägarna påpekar att det under det senaste decenniet har upprättats byggnader runt om fastighet 41:21 och att ändringen av detaljplanen innebär mycket stora ekonomiska åtaganden och inga möjligheter att nyproducera boende enligt dagens standard och krav.

**Planenhetens kommentar:** Aktuell fastighet är borttagen från inventeringsmaterialet då planenheten blivit varse att fastighetsägarna sökt rivningslov och fått detta beviljat av

Nacka kommun. Beslut om rivningslov fattades innan planförslaget skickades ut på samråd. Därmed föreslås ingen k- eller q-märkning för fastighetens byggnader.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 42:1**

Ägare till fastighet Solsidan 42:1 motsätter sig förslaget till k-märkning av fastigheten, då den inte anses ha något kulturhistoriskt värde och är helt ombyggd 2000-2014.

**Planenhetens kommentar:** En omfattande komplettering av inventeringsmaterialet för kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Solsidan har gjorts. Kompletteringen av inventeringsmaterialet har medfört revideringar av vilka fastigheter och byggnader som ska skyddas. Fastigheten Solsidan 42:1 är borttagen från inventeringsmaterialet och utgör inte längre ett skyddsvärt objekt. Därmed föreslås inte längre någon k-märkning för fastigheten. Bedömning för detta är att den aktuella byggnaden visserligen är en välbevarad villa men den har genomgått förhållandevis omfattande renovering samt är tillbyggd. Detta i kombination med helhetsupplevelsen gör att ursprungliga karaktärsdrag inte är helt tydliga.

#### **Fastighetsägare till Solsidan 58:5**

Ägare till fastigheten vill att takbeklädnader på byggnader i form av blanka tak som reflekterar solljus ska regleras och skrivas in i planen på lämpligt sätt så att informationen kommer fastighetsägarna till del tidigt. De upplever att reflektioner från framförallt blanka plåttak tenderar att bli en miljöfråga när reflektionerna sprids långväga och stör landskapsbilden och grannar. De pekar på att detta är relevant för riksintresset för kust och skärgård.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse om att förekomsten av reflektioner från blanka tak bör beaktas i bygglovsskedet.

### **Kompletterande samråd 6 mars 2015 till 22 mars 2015.**

#### **Sammanfattning av synpunkter och kommentarer**

Följande instanser har inga synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten

#### **Synpunkter från instanser**

##### **Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen planerar för en upprustning av Saltsjöbanan. I upprustningen ingår bulleråtgärder, tillgänglighetsåtgärder, tekniska åtgärder med mera. Förvaltningen önskar ha fortsatt kontakt med kommunen för att kunna bedöma om planförslaget och upprustningsplanerna påverkar varandra. Trafikförvaltningen anser att tillägget till stadsplanerna ska inkludera störningsskydd för trafikbuller eftersom dessa saknas i

gällande planer. Detta är särskilt motiverat med tanke på närheten till Saltsjöbanan och station Solsidan.

**Planenhetens kommentar:** Se planenhetens kommentar till Trafikförvaltningens yttrande från samrådet våren 2014 ovan.

### **Synpunkter från fastighetsägare**

**Fastighetsägare till Solsidan 11:5** meddelar att tomten är obebyggd och kostar denne nu närmare femtio tusen i fastighetsskatt. Denne anser i motsats till taxeringsmyndigheterna att tomten är nästan obebyggbar. I alla fall synnerligen oattraktiv. Tomten kommer i alla fall inte bygga sälja. Skulle den bebyggas måste Getboden rivas för att ge plats åt en tillfartsväg + garage. Detta vore lite av ett kulturmord.

#### Förslag till lösning:

- \* Ägaren får köpa en bit av den ena av två tillfartsvägar till Ravinvägen. Se streckade linjer på bifogad karta.
- \* Tillfart till 11:5 kan då ordnas på trafiksäkert sätt från Skyttevägen eller Ravinvägen
- \* 11:5 går att bygga eller sälja
- \* Den nu tänkta tillfartsvägen från den gemensamma vändplanen kommer inte till stånd
- \* Getboden ges den status den förtjänar och kan q-märkas för all framtid
- \* Nuvarande dubbla tillfart till Ravinvägen är mkt farlig. Att som fotgängare eller cyklist nu ta sig fram vid den tillfarten är ett vågspel som nu kräver både snabbhet och djärvhet. Bilarna kommer i hög fart från Skyttevägen och behöver inte sakta ned för att komma in på Ravinvägen. Liksom alla andra tillfartsvägar bör den vara i rät vinkel mot huvudleden. Om inte annat för att få ned farten. Som det är nu kör bilarna i bågge riktningarna på bågge tillfartsvägarna. Fastighetsägaren har sett läskiga tillbud, men ingen olycka.
- \* När 11:5 bebyggs, så får Nacka ytterligare en välbärgad Skattebetalare.

#### **Planenhetens kommentar:**

Detta planförslag, ändring genom tillägg till stadsplanerna 123 och 186, tas fram med enkelt planförfarande. Syftet är att ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet, hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Som framgår av planbeskrivningen omfattas nästan alla kvarter av fastighetsplan eller tomtindelningsplan som fastställer fastighetsgränserna. Tomtindelningar har framförallt fungerat som ett genomförandeinstrument men styr idag fastighetsgränsernas placering.

För att möjliggöra en försäljning av vägområde krävs en planändring. Dessvärre ligger denna ändring utanför planuppdraget.

Om fastighetsägaren önskar gå vidare med frågan om köp av del av vägområdet vid Ravinvägen, rekommenderas att man inkommer med begäran om planbesked. Planenheten ser inte några hinder att bebygga Solsidan 11:5. Tillfarter finns reglerade i fastighetsplanen.

Getboden blir skyddad när planförslaget vunnit laga kraft.

Informationen om trafiksituationen vid tillfarten till Ravinvägen vidarebefordras till trafikenheten.

**Fastighetsägare till Solsidan 18:1** bestrider skyddsbestämmelsen som tillkommit för ägarens hus. Huset genomgick en genomgripande renovering 2001 både på in- och utsidan. Planlösningen ändrades och trappor flyttades. Det är nya fönster, dörrar och räcken. En stor del av fasaden fick stora panoramafönster. Det finns ett bygglov för att kunna göra en tillbyggnad på en del av fasaden, men som på grund av sjukdom inte blivit av. Ägaren ifrågasätter k-märkningen eftersom det inte finns några originaldelar kvar och att Skatteverket klassade huset som ett nybyggt hus 2002.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Enhetens bedömning är att byggnaden även efter ändringarna har behållit sitt modernistiska formspråk och att den är ett bra exempel på den arkitektritade villabebyggelsen i Solsidan från 1950–60-talet. Sammantaget är både q- och k-bestämmelserna motiverade. Planbestämmelserna är inget hinder för en kommande tillbyggnad om den görs på ett sådant sätt att den underordnas den befintliga byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. I detta fall avser varsamhetsbestämmelserna byggnadens form, fasadmateriäl, takets form och detaljer av kopparplåt. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

**Fastighetsägaren till Solsidan 19:23** invänder starkt mot att fastigheten ska k- och q-märkas. Sommarstugan som ligger i ett område med åretruntbostäder kan inte anses vara av kulturhistorisk värdefull natur. Stugan har renoverats genomgripande under åren och skorstenen är utdömd av skorstensfejare och igenmurad sedan 40 år tillbaka. Det är ny fasad, nya fönster, ny entré, nytt golv och planlösning. Fastighetsägaren hänvisar till bland annat till PBL där han menar på att det inte finns något som talar för att fastigheten skulle k- och q-märkas. Ägaren tycker att processen är godtycklig. I tidigare inventering var ägaren inte berörd, i den kompletterande inventeringen föreslås k/q-märkning samtidigt som andra fastigheter blir borttagna från inventeringsmaterialet utan att ens ha inkommit med synpunkter. I området kring fastigheten har det renoverats och tillbyggt på de andra fastigheterna varpå ägaren ställer sig frågande till att kommunens k/q-märkning. Ägaren kommer att begära ekonomisk kompensation om k/q-märkningen blir verklighet för förändrad byggrätt eftersom möjligheten att bygga åretruntboende har försvårats avsevärt. Ägaren kommer att överklaga detaljplanen.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Efter samrådet våren 2014 har inventeringsmaterialet kompletterats med ytterligare underlag. Kompletteringarna har medfört revideringar av vilka fastigheter och byggnader som ska förses med planbestämmelser.

Sommarstugan på fastigheten har kulturhistoriska värden då den är ett av de äldsta husen i Solsidan och berättar även om bebyggelsens stora variation som har präglat området, med både sommarstugor, enkla egnahemsvillor och stora påkostade villor som ritats av



landets främsta arkitekter. Den aktuella tomten finns med i en tomtuppmätning redan 1903 och 1913 ritades den ursprungliga lilla sportstugan i tidstypisk nationalromantik. Därefter har stugan byggts till och om så många gånger och i så stor omfattning att endast en liten del av den ursprungliga byggnaden återstår idag. Detta medför att q-bestämmelsen tas bort. En varsamhetsbestämmelse k är däremot motiverad. I detta fall betyder den att fastighetsägaren vid kommande underhåll och ändringar ska respektera fasadernas utformning samt kvarvarande byggnadsdelar och detaljer i den ursprungliga byggnadsdelen, se vidare i rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

Se även yttrande från samrådet våren 2014 ovan.

**Fastighetsägare till Solsidan 20:14** anser att det är förvånande att fastigheten tillkommit på kommunens lista över kulturhistorisk värdefull bebyggelse då man gjort omfattande, genomgripande renovering och om- och tillbyggnation på fastigheten. Det som förändrades var bland annat fasadens färg, befintliga balkonger med räcken, ny balkong med räcke i öster, runt fönster i öster öppnades, rumsfördelning genomfördes i samband med ombyggnation, befintligt garage införlivades i bostadsyta och nytt garage sammanbyggdes med hus i norr. Fastighetsägaren yrkar på att kommunen tar bort fastigheten från listan över skyddsvärda objekt.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Enhetens bedömning är att byggnaden trots ändringar har behållit sin funktionalistiska karaktär. En varsamhetsbestämmelse är därför motiverad. I detta fall avser den byggnadens kubiska form, takets form och fasadmaterial, se vidare i rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

**Fastighetsägaren till Solsidan 24:6** anser att man ska respektera den inventering som gjordes i november 2013 där man ansåg att fastigheten inte skulle anslås ha ett kulturhistoriskt värdefull byggnadsskydd. Fastighetsägaren menar på att den nya inventeringen är gjord på felaktiga grunder. Man har gjort omfattande förändringar av fasad under åren 2013-2014 med beviljat bygglov. Man ifrågasätter därför starkt den omprövade revideringen då den är gjord på felaktiga grunder. Bilagor finns som visar vad fastighetsägaren gjort för förändringar.

Beskrivning av fastighetens förändring: Fastigheten är inte byggt i något påkostat material utan i blå lättbetong som avger betydande halter av radon. Fastigheten har ett förhöjt radonvärde och bör därför inte k-märkas. Inga övriga arkitektoniska detaljer är befintliga. Fastigheten har inga originaldetaljer kvar. Fasaden är kraftigt förändrad efter ombyggnation 2013-2014. Bygglov godkänt 2014. Fönsterinfattningar är utbytta till sex stycken altandörrar med aluminiumfattade dörrbågar istället för kopparbleck vilket ger ett modernt uttryck. Även originalbalkongräcket i gjutjärn är borta och utbytta till träräcken med glaspartier. Fastigheten är därmed inte längre typiskt 60-tal.

***Planenhetens kommentar:***

Den första utgåvan av inventeringen bestod endast av fotografier. Efter samrådet våren 2014 genomfördes en omfattande komplettering av inventeringen för att kunna bemöta

fastighetsägare och ge mer information om byggnaderna som föreslås få k- och/eller q-märkning. Kompletteringen resulterade i revideringar av vilka byggnader som ska k- eller q-märkas samt tillägg av beskrivningar av de huvudsakliga karaktärerna hos respektive byggnad.

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Enhetens bedömning är att byggnaden trots de ändrade fönstren och utbytta detaljer har kvar så mycket av 1960-talets modernistiska formspråk att varsamhetsbestämmelsen är motiverad. Det kulturhistoriska värdet förstärks av att byggnaden ingår i en helhetsmiljö med andra byggnader från 1960-talet längs Siriusgatan. Villan på grannfastigheten Solsidan 24:7 har samma formspråk och är uppförd av samma byggmästare. Varsamhetsbestämmelsen gäller inte för de utbytta fönstren eller byggnadens stomme, utan endast för byggnadens tidstypiska tegelfasad och det kopparklädda taket samt takets form.

**Fastighetsägare till Solsidan 24:7** motsätter sig k-märkningen eftersom fastighetens fönster behöver bytas ut. På grund av att de är så stora och tunga har fönstren mot Erstaviken sjunkit så pass att en del inte går att öppna, andra inte att stänga. De kommer att bytas ut mot 3-glas och med samma storlek och karmar. Vidare skriver ägaren att fastigheten har förhöjd radonhalt och det måste därför till mekanisk ventilation med värmeväxlare. Ägaren skriver också om taket som är gjort av gesimrännor som i förlängningen kommer att behövas bytas ut. Dessa ombyggnationer som ägaren beskriver skulle riskerar försvåras eller omöjliggöras om fastigheten blir k-märkt. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

***Planenhetens kommentar:***

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Varsamhetsbestämmelsen hindrar inte ett fönsterbyte, utan anger att de nya fönstren ska ha en utformning som överensstämmer med de befintliga. Bestämmelsen hindrar inte heller att gesimrännorna vid takfoten ändras för att takavvattningen ska fungera bättre, utan den anger att utformningen av den nya lösningen ska överensstämma med den befintliga eller ha en utformning som är typisk för byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag. Se vidare i rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

**Fastighetsägare till Solsidan 26:8** säger att det ligger i deras intresse att detaljplanen antas eftersom deras hus tillhör ett av de som blivit planstridiga på grund av ny praxis. Ägaren vill göra en tillbyggnad men kan inte söka bygglov innan planen är antagen. Ägaren skriver vidare att det var svårt att kommentera förslaget till k-märkning då de inte fick någon information om på vilka grunder k-märkningen föreslogs vid samrådet 2014. Ägaren har läst den reviderade rapporten och ifrågasätter vilken analys som gjorts eftersom grundläggande information inte stämmer. Man är nyfiken på hur antikvarien resonerat. Ägarna önskar en dialog med kommunens antikvarie om hur man resonerat kring k-märkningen och har inget emot om den tas bort.

***Planenhetens kommentar:***

Den första utgåvan av inventeringen bestod endast av fotografier. Efter samrådet våren 2014 genomfördes en omfattande komplettering av inventeringen för att kunna bemöta

fastighetsägare och ge mer information om byggnaderna som föreslås få k- och/eller q-märkning. Kompletteringen resulterade i revideringar av vilka byggnader som ska k- eller q-märkas samt tillägg av beskrivningar av de huvudsakliga karaktärerna hos respektive byggnad. Revideringar har även behövts göras efter det kompletterande samrådet våren 2015, bland annat utifrån fastighetsägarens information.

Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade. Inventeringen har gjorts genom platsbesök då kommunantikvarien fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall samtalat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier och granskning av bygglovshandlingar.

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. För denna fastighet saknas ursprungsritningar hos kommunen. Det angivna byggnadsåret är därför en uppskattning utifrån byggnadens karaktärsdrag. Villan är ett bra exempel på Solsidans enklare villabebyggelse som också har varit vanlig vid sidan av de större, påkostade villorna. I detta fall betyder varsamhetsbestämmelsen att underhållet och eventuella ändringar av den befintliga byggnadens tak, fasad och fönster ska göras på ett sådant sätt att utseende, material, färgsättning och kvalitet stämmer överens med det befintliga utförandet eller vad som är typiskt för byggnadens karaktär. Varsamhetsbestämmelsen är vidare inget hinder för en tillbyggnad om den görs på ett sådant sätt att den underordnas den befintliga byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se även rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

**Fastighetsägare till Solsidan 34:11** motsätter sig förslaget till k- och q-bestämmelser för aktuell fastighet eftersom inventeringen skett utan fastighetsägarens vetskap. Det har skett renovering av fönsteröppningar i fasadväggar enligt bygglovet 2009/2010. Ägaren menar att eftersom skyddsvärden genom ombyggnationer förändrats i betydande omfattning i förhållande till originalutförande, saknas grund för skyddsklassning.

***Planenhetens kommentar:***

Planprocessen är sådan att berörda fastighetsägare informeras om planarbetet under samrådsperioderna och ges då möjlighet att inkomma med sina yttranden.

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Enhetens bedömning är att byggnaden även efter fönsterändringarna har behållit sitt strama, modernistiska formspråk och att den är ett bra exempel på den arkitektritade villabebyggelsen i Solsidan från 1950–60-talet. Sammantaget är både q- och k-bestämmelserna motiverade. I detta fall avser varsamhetsbestämmelsen byggnadens form, takets form samt fasadutformning och material.

**Fastighetsägaren till Solsidan 35:3** motsätter sig skyddsbestämmelserna som deras byggnad fått. Ägaren anger att huset uppförts 1934 på gammal sjöbotten. Husets grund består av cementsluten och har under senare decennier skadats av söndervittring, fuktskador och sprickbildning. Grundvatten ligger nu alldeles nedom källargolvet och det är allmänt känt att grundvattnet kommer fortsätta stiga. De har även problem med dagvatten som rinner ner mot grunden. Tidigare var huset omgärdat av skog och grusvägar men så är det inte längre. Ägaren ifrågasätter därför q-märkningen.

Ursprungsisoleringen i byggnaden består av sågspån som rasat ner mellan plankorna i fasaden. Man kan inte isolera befintlig fasad på nytt enligt den byggfirma ägarna varit i kontakt med. Ägarna har dessutom fått ett bygglov beviljat och ett startbesked varför ägaren då ifrågasätter k-märkningen. Fastighetsägaren har lämnat en längre förklaring samt bilagor. Sammanfattningsvis menar ägaren att det är orimligt att förvägras att isolera ett oisolerat hus avsett för permanentboende och vars grund inte kan garantera hålla upp huset. Det måste finnas möjlighet att riva och bygga dylikt. Fastighetsägaren har blivit informerad av kommunen om en ersättningsklausul och vill ha en fortsatt dialog med kommunen kring detta.

#### ***Planenhetens kommentar:***

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Enhetens bedömning är att byggnaden har ett funktionalistiskt formspråk som är typiskt för trähusen från tiden. Huset har inte genomgått några större förändringar och den är välbehållen tack vare att underhållsåtgärderna har utförts på ett varsamt sätt. Den sammanvägda bedömningen är att byggnaden, tillsammans med ett antal andra byggnader från samma tid i Solsidan, uppfyller kraven för en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt PBL. Detta motiverar att byggnaden får en q-bestämmelse och en k-bestämmelse (varsamhetsbestämmelse) i planen.

Bestämmelserna hindrar inte att byggnaden underhålls eller ändras i framtiden till exempel genom tilläggsisolering och grundförstärkning om detta görs så att utseende, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för funktionalismens arkitektur. I det här fallet innebär detta att underhållet kan fortsätta på samma varsamma sätt som tidigare. Bestämmelserna är inte heller något hinder för en tillbyggnad om den utformas som en underordnad del till huvudbyggnaden i fråga om placering, skala och arkitektoniskt uttryck, förutsatt att byggrätt finns kvar. Se rapport "Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun", reviderad 2015-03-25.

Det beviljade bygglovet gäller för en gäststuga som inte påverkar huvudbyggnadens karaktär.

Enligt PBL 14 kap 7 § har ägare till fastighet rätt till ersättning av kommunen om det i detaljplanen meddelas rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap 34 §. Detta gäller dock enbart om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Eventuella ersättningsanspråk hanteras efter det att planen har vunnit laga kraft.

**Fastighetsägare till 38:7** frågar vad det är för kriterier som gäller vid en k/q-märkning? Berörda fastighetsägare har inte informerats. Inte heller har fastighetsägare informerats om på vilket/vems initiativ den aktuella inventeringen för varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser tillkommit; är det politiskt motiverat eller är beslutet helt och hållet fattat på tjänstemannanivå? En demokratisk och ur fastighetsägarnas synvinkel rättssäker planprocess bör genomföras av kommunen genom en inventering av fastigheterna i enlighet med de kriterier som har uppställts.



Ägaren refererar till planbeskrivningen där det framgår att man kan förvänta sig en värdeökning av fastigheterna. Vad grundar sig detta påstående på? Hitintills har av ägaren kända k/q märkta fastigheter varit i det närmaste osäljbara. Ägaren menar att försäljningspriset har legat långt under andra fastigheters i kommunen.

Fastighetsägaren menar vidare att det i listan saknas ett antal, av kända arkitekter ritade hus, som utseendemässigt på intet sätt har förändrats på 70 – 80 år.

Ägaren anser att deras fastighet har blivit k-märkt på felaktiga grunder. Huset har genomgått en stor renovering under åren, både till det yttre och det inre. Ägaren ifrågasätter kommunens beskrivning där det står att arkitekten skulle vara Olle Holmberg vilket är felaktigt enligt ägaren. Huset är ett monteringsfärdigt hus från Lenhovdaverken där Olle Holmberg arbetade som administrativ handläggare. Vidare beskriver ägaren att fasaden fått ny revetering då den gamla putsen var övermålad av oljefärg. Nästan alla fönster är utbytta mot 3-glas och den ursprungliga ytterdörren var inte ekdörr som kommunen uppger utan en i furu med karosseripanel med fyrkantigt fönster. Över entrén finns ett koppertak som är uppsatt efter 1978 och tidigare var det ett skärmtak. Det vertikala fönstret har bytts ut mot en helglasruta.

Vidare ifrågasätter fastighetsägarna hur denna nya inventering gått till. Har verkligen alla fastighetsägare blivit informerade? Det är många hus i det berörda området som är ombyggda och renoverade.

#### ***Planenhetens kommentar:***

I november 2013 fick planenheten i uppdrag av miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan för 260 fastigheter i Solsidan. Beslut från miljö- och stadsbyggnadsnämnden framgår av protokoll § 318 Dnr MSN 2013/120-214.

Planprocessen är sådan att berörda fastighetsägare informeras om planarbetet under samrådsperioderna och ges då möjlighet att inkomma med sina yttranden.

Nu föreliggande inventering är utförd av kommunantikvarien som besitter erforderlig utbildning och erfarenhet och är kommunens sakkunniga i frågor rörande kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelse. Inga bedömningskriterier redovisas i inventeringsrapporten. Vad som framgår är de huvudsakliga karaktärsdragen för respektive byggnad.

Vid inventeringen har samtliga byggnader i Solsidan blivit granskade. Inventeringen bestod av platsbesök då kommunantikvarien fotograferat och studerat byggnaderna och i vissa fall samtalat med fastighetsägare. Allt material har sedan sammanställts och kompletterats med litteraturstudier och granskning av bygglovshandlingar.

Det framgår av foljebrevet till det kompletterande samrådet för begränsad krets att samrådshandlingarna skickades till de fastighetsägare som först efter samrådet fått k- och q-bestämmelser på sin fastighet. Handlingarna skickades även till de fastighetsägare vars fastigheter inte längre föreslås ha k eller q-bestämmelser på sin fastighet.

Planenheten har reviderat avsnittet om konsekvenser för fastighetsägare i planbeskrivningen. Planenheten kan inte göra några bedömningar av hur fastighetsvärdet påverkas av planändringen då en fastighets värde påverkas av flera faktorer och framförallt styrs av marknaden.

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Enhetens bedömning är att byggnaden trots ändringar har behållit sitt enkla, avskalade formspråk som var vanlig för folkhemstidens arkitektur. En varsamhetsbestämmelse är därför motiverad. I detta fall avser den fasadernas utformning och material samt fönstrens utseende. Se rapport ”Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Solsidan, Saltsjöbaden, Nacka kommun”, reviderad 2015-03-25.

**Fastighetsägaren till Solsidan 36:16** anser att fastighetsägarna ska få ta del av de generella riktlinjer och bedömningsgrunder/principer som vägleder kommunen vid utförandet av skyddsbestämmelser. Fastighetsägaren efterlyser den sammanställning och de kompletterande litteraturstudier som ligger till grund för kommunantikvariens sammanställning gällande fastigheten Solsidan 36:16. Ägaren framför ett antal förändringar som gjorts på fastigheten under åren och ifrågasätter därför vad det är som k-märkts och hur antikvariens har resonerat.

***Planenhetens kommentar:***

Nu föreliggande inventering är utförd av kommunantikvariens som besitter erforderlig utbildning och erfarenhet och är kommunens sakkunniga i frågor rörande kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelse. Inga bedömningskriterier redovisas i inventeringsrapporten. Vad som framgår är de huvudsakliga karaktärsdragen för respektive byggnad.

Planenheten tar till sig informationen om fastigheten. Efter samrådet har inventeringsmaterialet kompletterats med ytterligare underlag. Kompletteringarna har medfört revideringar av vilka fastigheter och byggnader som ska förses med planbestämmelser.

I detta fall är planenhetens bedömning att varsamhetsbestämmelsen inte längre är aktuell. Detta på grund av att bostadshuset har genomgått så många tillbyggnader att det ursprungliga formspråket till stor del har suddats ut, även om tilläggen har gjorts på ett bra sätt med material och detaljer som var typiska för trähusfunktionalismen. Planenheten bedömer att i detta fall är Plan- och bygglagens allmänna varsamhetsbestämmelser tillräckliga för att byggnadens karaktär ska bevaras.

Planenheten

Åsa Dahlgren  
Planarkitekt