



2017-11-22

YTTRANDE
B2017-0127Bygglovenheten
Nacka kommun

Yttrande angående bygglovsansökan gällande fastigheten Solsidan 38:4, Nacka kommun

Bakgrund

Bygglovenheten har begärt kommunantikvariens synpunkter angående en bygglovsansökan avseende nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Solsidan 38:4 i Saltsjöbaden. De senaste ritningar är daterade 2017-11-21.

Fastigheten ligger inom ett särskilt värdefullt område, Solsidan, utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Solsidan är ett villasamhälle med bebyggelse från i huvudsak 1910 - 1950. Karaktäristiskt för Solsidan är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna, samt fristående villor, ritade av Sveriges mest framträdande arkitekter. I kulturmiljöprogrammet står att områdets grundstruktur med ett *terränganpassat gatunät, en vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse skall placeras och anpassas till denna struktur. Vidare står att omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.*

Översiktsplanen anger att områdets karaktär och skala skall behållas.

Fastigheten omfattas av stadsplan 123 samt detaljplan 574 (ändring genom tillägg till stadsplanerna 123 och 186) som vann laga kraft 2015-11-24. Syftet med ändring genom tillägg var att ta bort begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet, hantera planstridigheter samt att skydda områdets kulturhistoriska värden. I samband med pågående planarbete brann den då befintliga villan ner varför nuvarande fastighet inte omfattas av några skydds- eller varsamhetsbestämmelser enligt detaljplanen. Dock har en bestämmelse lagts till som reglerar *att ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart. Därtill krävs bygglov för bland annat takkupor och marklov för fällning av karaktärsskapande ädellövträd och tallar. I detaljplanen finns en tillkommande bestämmelse som lyder: Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detta tillägg vann laga kraft och som inte*

överensstämmer med stadsplanebestämmelserna (SPL 123, 186) ska anses vara planenliga. Dessa byggnader får byggas till med sammanockhöjd och våningsantal som befintlig byggnad, givet att byggrätt kvarstår. Tillbyggnad får inte vara högre ännockhöjden på befintlig byggnad. Sådan tillbyggnad och byggnad ska anses vara planenlig och får återuppföras vid brand eller annan skada.

Som framgår ovan brann huvudbyggnaden på fastigheten ned under planarbetet. Därför lades reglering av högstatotalhöjd om + 20 meter och största byggnadsarea om 200 kvadratmeter lika nedbrunnen byggnad till för fastigheten. Bestämmelse om att byggnader får uppföras i högst två våningar ligger kvar i gällande detaljplan 123.

Förslaget

Aktuellt förslag, daterat 2017-11-21 innebär ett bostadshus som skall inrymma totalt åtta lägenheter. Byggnaden föreslås uppföras i totalt två våningar samt källare och vind. Byggnaden placeras tvärsällt med gaveln mot vägen och entréer på långsidorna. Byggnaden uppförs med brutet sadeltak och fasader klädda med liggande panel. Båda gavelfasaderna har utkragande överhäng.

En parkeringsyta, för totalt åtta bilar, föreslås väster om byggnaden, med angöring mot Vårgårdsvägen. Parkeringen samt vändplan upptar hela fastighetens bredd på cirka 23 meter och har ett djup på 11 meter. Parkeringsytan föreslås beläggas med gräsbetong. Innanför denna finns stödmur samt anlagda uteplatser. Mot Vårgårdsvägen avses befintliga träd sparas och en gräsränd om 2,15-4,7 meter iordningställas. Längs med fastighetens norra gräns anläggs en angöringsväg till husets entré där även två cykelparkeringar iordningställs.

Synpunkter

Aktuellt förslag, daterat 2017-11-21 är planenligt beträffande byggrätt och antal våningar. För att områdets kulturhistoriska värde och karaktär skall bevaras finns på plankartan en bestämmelse som anger att *"ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart."* Byggnadens gestaltning, med fasader av liggande träpanel och det brutna sadeltaket bedöms vara förenligt med områdets egenart utifrån angiven byggrätt. Anpassningskravet måste ställas utifrån de ramar, begränsningar och den tillåtlighet som gällande byggrätten medger. Byggnaden har dock, enligt gällande plan, en anseelig byggrätt.

Enligt 2 kapitlet 6 § PBL skall ..."(.)i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan."

Föreslagen byggnad, med två våningar, källare och vind utgör en betydligt större volym än kringliggande bebyggelse. Förslaget bedöms därför inte vara förenlig med ovannämnda

paragraf vad gäller lämplighet med hänsyn till god helhetsverkan. Byggrätten är dock planenlig, varför ett bestridande bedöms vara ogörligt.

Ett av syftet med ändring till tillägg till stadsplanen som vann laga kraft 2015-11-24, var att ta bort begränsningen i antalet lägenheter per villafastighet. Ett annat syfte var att skydda områdets kulturhistoriska värden. *Antalet lägenheter per villafastighet bör därför prövas utifrån vad som bedöms som lämpligt utifrån tomtens tillåtlighet och områdets kulturhistoriska värden och karaktär.*

I planbeskrivningen framgår att *"Karakteristiskt för Solsidan är den bergiga terrängen och de branta sluttande sjötomterna med terränganpassad bebyggelse med oregelbundet svängda gator, bevarad natur och växtlighet på stora tomter."* I kulturmiljöprogrammet står vidare att områdets grundstruktur med ett terränganpassat gatunät, en *vegetations- och bergrik gatumiljö* samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse skall placeras och anpassas till denna struktur. *Vidare står att omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.*

Bygglovsansökan avser en villa som skall inrymma åtta lägenheter. Inlämnad bygglovsansökan omfattar även åtta stycken parkeringsplatser. Till detta tillkommer parkeringsytor för cyklar samt angöringsytor till och från entrén. Sammantaget utgör projektet en för området, omfattande exploateringsnivå som medför en stor andel hårdgjorda ytor. Innanför den föreslagna gröna "remsan", med sparade träd närmast vägen, kommer en hårdgjord yta på minst 23x11 meter att breda ut sig. Exploateringsnivån med den andel hårdgjorda ytor det medför strider således mot de direkta rekommendationer som ges avseende tillvaratagande av kulturhistoriska värden i området.

Eftersom en yta på minst sex meter krävs för att kunna backa ut bilarna från parkeringen, har byggnadsvolymen flyttats österut i jämförelse med tidigare förslag. Detta har i stället medfört att stödmurar har tillkommit på tomten. Alternativet att flytta parkeringarna mot gatulivet västerut har inte heller bedömts som lämpligt eftersom det skulle bryta upp gaturummets gröna karaktär.

Av de olika lösningar som tagits fram avseende parkeringsytor och den påverkan de fått på placering av byggnadsvolymen så kan det konstateras att inget förslag är så varsamt att det inte förvanskar områdets kulturhistoriska värden. Föreslagen gräsbetong bedöms inte heller kunna ersätta grönytor.

Enligt 8 kapitel 9§ PBL står det; *"En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen."*

Den parkeringsyta, och det sätt på vilket tomten ordnas, enligt inlämnad bygglovsansökan, bedöms inte ta hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljövärdet på platsen. Parkeringsytan medför att en stor del av tomten hårdgörs, vilket inte är förenligt med de värden som definieras i kulturmiljöprogrammet och planhandlingen. I såväl planhandling som kulturmiljöprogrammet framgår betydelsen av lummiga tomter liksom en vegetationsrik

gatumiljö. Där står även tydligt att hårdgjorda ytor skall undvikas. Inlämnad bygglovsansökan bedöms därför strida mot ovan nämnda paragraf.

Rubricerad bygglovsansökan är en av de första som omfattas av bygglovsprövning avseende plantilläggets möjlighet att pröva ett obegränsat antal lägenheter per villafastighet. Ärendets utgång kommer att få följd effekter för hur kommande ärenden inom detaljplaneområdet kommer att hanteras framgent. Större delen av villabebyggelsen på Solsidan har inget rivningsförbud i detaljplanen. Beviljas föreslagen bygglovsansökan öppnar det upp för fler motsvarande exploateringsprojekt inom hela planområdet. Konsekvensen kommer på sikt leda till förvanskning av områdets såväl kulturhistoriska värden som landskapsbildsmässiga karaktärsdrag (PBL 8 kap 13 §) . Ärendets kumulativa effekter bör därför beaktas.

Sammanfattning

Inlämnad bygglovsansökan innebär en för området förhållandevis stor byggnadsvolym som avviker från den kringliggande bebyggelsens småskalighet. Byggnadens byggnadsarea, dvs ”fotavtryck” är dock planenlig. Byggnadens formspråk bedöms i huvudsak som anpassad utifrån den byggnadsarea byggrätten medger även om den sammantagna volymen inte bidrar till en god helhetsverkan enligt 2 kapitlet 6 § PBL.

Den höga exploateringsnivån med åtta lägenheter i villan medför en för området stor del hårdgjorda ytor till följd av parkeringsplatser, angöringsytor, liksom uppställningsplatser för cyklar. Detta medför negativa konsekvenser för planområdets definierade värden avseende lummighet och växtlighet. Förslaget bedöms därför inte leva upp till den bestämmelse som finns reglerad i *PBL 8 kapitlet, tomter*:

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Inlämnad bygglovsansökan bör därför avslås med hänvisning till ovanstående paragraf.

Förslagets kumulativa effekter skall beaktas och de konsekvenser det får på områdets kulturhistoriska karaktär. Förslaget bedöms inte följa översiktsplanen som anger att områdets karaktär och skala skall behållas.



I tjänsten

Niss Maria Legars
Kommunantikvarie

Bilaga 1. Visualisering av byggnadens fotavtryck samt hårdgjorda ytor (gräsbetong inkluderat) i förhållande till områdets grönstruktur.

Kommentar: Som hårdgjord yta redovisas förutom parkeringsplatser och angöringsytor även uteplatser. Enligt bygglovshandlingar skall dessa anläggas med gräs. Det bedöms dock som sannolikt att en gräsyta motsvarande cirka 1,5x 2,6 meter på uteplats, i praktiken kommer att ersättas av annat material.

