



2017-10-16

YTTRANDE  
B2017-0127Bygglövenheten  
Nacka kommun

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

### Bakgrund

Bygglövenheten har begärt kommunantikvariens synpunkter angående en bygglovsansökan avseende nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Solsidan 38:4 i Saltsjöbaden. Ritningar är daterade 2017-10-10.

Fastigheten ligger inom ett särskilt värdefullt område, Solsidan, utpekat 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 2017-10-10 innebär ett bostadshus som skall inrymma totalt åtta lägenheter. Byggnaden föreslås uppföras i totalt två våningar samt källarvåning och vindsvåning. Byggnaden placeras tvärställt med gaveln mot vägen och entréer på långsidorna. Byggnaden uppförs med brutet sadeltak och fasader klädda med liggande panel.

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

## Synpunkter

Aktuellt förslag, daterat 2017-10-10 är planenligt beträffande byggrätt och antal våningar. Byggnadens gestaltning, med fasader av liggande träpanel och det brutna sadeltaket bedöms vara förenligt med områdets egenart. Byggnadsvolymen i sig, även om den är större än kringliggande bebyggelse, bedöms därför som varsam. Varsamhetskravet måste ställas utifrån de ramar, begränsningar och tillåtlighet den gällande byggrätten medger.

Ett av syftet med ändring till tillägg till stadsplanen som vann laga kraft 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.*

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."* Denna egenart finns omnämnd i planbeskrivningen *"Karaktäristiskt 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 klturmiljöprogrammet 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. Det föreslagna antalet lägenheter medför att tomten skall ianspråktagas för lika många 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 gröna ”korridoren”, med sparade träd närmast vägen, kommer en hårdgjord yta på minst 23x11 meter att bredda 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. Den för området höga exploateringsnivån som föreslås, kan därmed inte motiveras utifrån planens bestämmelse avseende att ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till områdets egenart. (Se bilaga).

Eftersom en yta på minst sex meter krävs för att kunna backa ut bildarna 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. Områdets gröna karaktär och tomtens tillåtlighet sätter på så sätt sina begränsningar i antalet lägenheter.

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.”*

Inlämnad bygglovsansökan bedöms inte som lämplig med hänsyn till den bestämmelsen.

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 földeffekter 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.

Sammanfattningsvis bedöms föreslagen byggnadsvolym som varsamt anpassad utifrån områdets karaktärsdrag, utifrån den tillåtlighet byggrätten medger. Den höga exploateringsnivån med åtta lägenheter i villan medför dock en stor del hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser, angöringsytor, uppställningsplatser för cyklar att det medför negativa konsekvenser för områdets lummighet och gröna struktur. Detta bedöms inte leva upp till de bestämmelser som finns avseende hänsyn till områdets egenart som finns i detaljplanen och inte heller vara förenligt med 2 kapitlet 6 § PBL.

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 ny byggnadsvolym samt hårdgjorda ytor i förhållande till områdets grönstruktur

**Bilaga 2.** Visualisering av ny byggnadsvolym samt hårdgjorda ytor i förhållande till områdets grönstruktur



