



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-08-27

B 2015-001280

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 322:5 (Duvnäsvägen 52)**Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus****Förslag till beslut**

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

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

- avgiften för nekat startbesked är 2 700 kronor

Ärendet

Ärendet gäller anmälan enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen att uppföra ett fristående komplementbostadshus med 25 kvm byggnadsarea.

Planförutsättningar och kulturmiljövården

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

Fastigheten omfattas av en äldre byggnadsplan (B 1) och en ändringsplan (ÄDp 126) som saknar reglering av kulturvården.

Yttranden

Kommunantikvarien har yttrat sig över förslaget och bedömer sammantaget att bebyggelseområdet kring fastigheten Sicklaön 322:5 är av särskilt kulturhistoriskt värde och att det bör undantas från de bygglovsbefriade åtgärderna på det sätt som plan- och bygglagen föreskriver (9 kap. 4 d § plan- och bygglagen).

Motivering

Möjligheten att göra bygglovsfria åtgärder, exempelvis i form av ett fristående komplementbostadshus, gäller inte överallt. Enligt 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen får

Granskad av
ANNJAR

åtgärden inte vidtas utan bygglov på byggnader eller inom bebyggelseområden som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Frågan i detta fall är alltså vilka värden den enskilda byggnaden och området Saltsjö-Duvnäs bedöms ha ur kulturmiljösynpunkt.

Av kulturmiljöprogrammet framgår bl.a. att villasamhället Saltsjö-Duvnäs är byggt på gammal kulturmark med äldre gårdsbyggnader och sommarvillor. Villaområdet grundades 1907 på initiativ av det privata bolaget AB Saltsjö-Duvnäs. Marken hade förvärvats av egendomen Duvnäs gård. Syftet var att i ett naturskönt område med järnvägsförbindelse till Stockholm skapa ett villasamhälle för tjänstemän, företagsledare, akademiker och konstnärer. Området planlades av arkitekt Per Hallman (som 1912 även ritade stadsplanen för Saltsjöbaden), och präglas av dåtidens stadsplancideal med ett terränganpassat gatunät där vägarna följer det kuperade landskapet. Tomterna var relativt små med en minimistorlek på cirka 1 000 kvm. Endast en tiondel av tomtytan fick bebyggas och för att få en större boyta valde många att köpa flera tomter. Vid sidan av välbevarade villor från den första utbyggnadsfasen under 1910-talet speglar bebyggelsen ideal från olika trender i arkitekturen under 1900-talet.

Under rubriken förhållningssätt i kulturmiljöprogrammet kan man också läsa bl.a. att balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark ska eftersträvas. Grundstrukturen med terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till denna struktur. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.

Huvudbyggnaden på den berörda fastigheten är från tidigt 1900-tal och på angränsande fastigheter samt i närområdet finns många vackra och välbevarade villabyggnader i nationalromantisk eller jugendstil. Fina exempel från senare tid inkluderar bl.a. ett grannhus ritat av Ralph Erskine från 1947. I närheten av fastigheten ligger också Ringparken med Ringparksstugan som är en av Saltsjö-Duvnäs kulturhistoriska värdekärnor.

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

Den berörda byggnaden ingår i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Det är alltså bebyggelseområdets värden som är styrande och inte bara den specifika byggnadens. Detta innebär att reglerna om bygglovfria åtgärder enligt 9 kap. 4a- 4c §§ inte är tillämpliga och därmed saknas möjlighet att ge startbesked för det föreslagna komplementbostadshuset.

Bestämmelsen i 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen gör att det inte är möjligt att göra en prövning från fall till fall om åtgärden innebär en förvanskning eller inte, utan alla byggnader inom samma särskilt värdefulla bebyggelseområde ska behandlas lika. Vid myndighetsutövning är det dessutom viktigt att bedömningen inte blir godtycklig och att upprepningseffekten beaktas, det vill säga vilka konsekvenser det kan få för ett områdes kulturvärden på flera års sikt att göra bygglovfria åtgärder i form av 25 kvm "attefallshus", 15 kvm tillbyggnad och nya takkupor på varje fastighet.



Bygglovenheten föreslår sammanfattningsvis att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för det föreslagna komplementbostadshuset med stöd av 9 kap. 4 d och 10 kap. 23 §§ plan- och bygglagen.

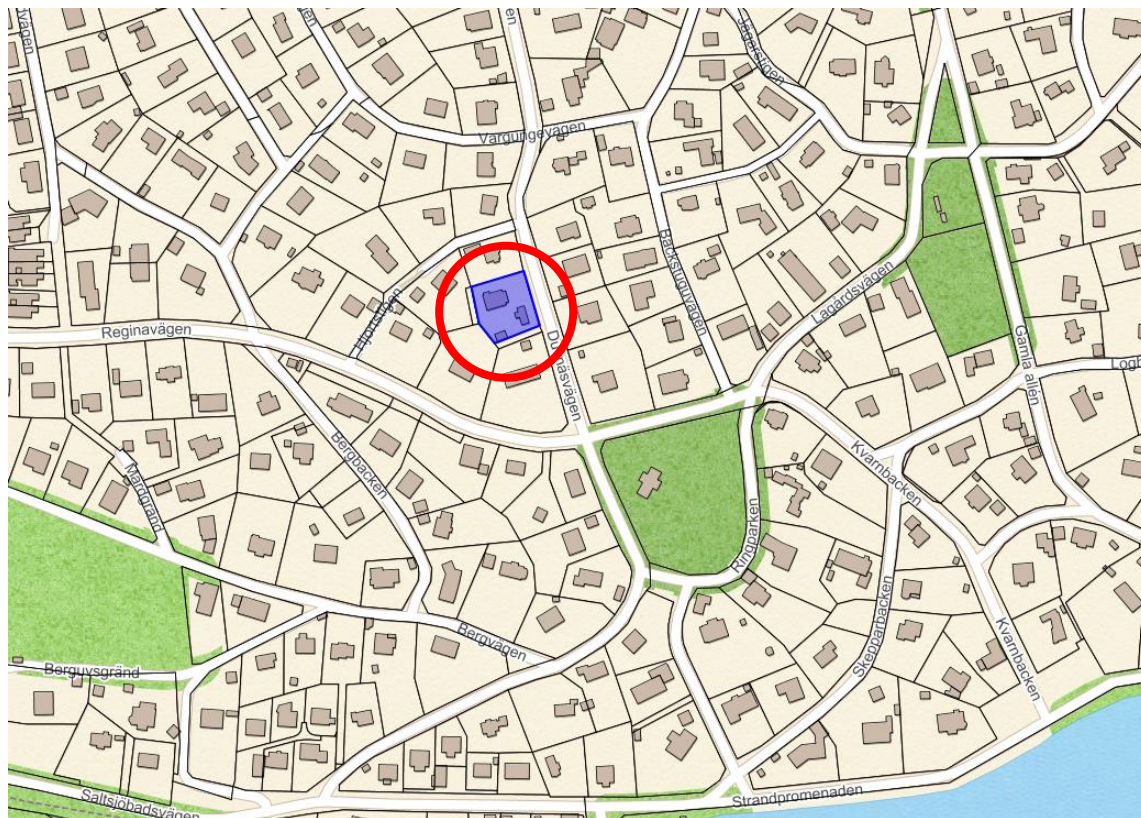
Bygglovenheten

Love Edenberg
handläggare

Bilagor

1. Ritningar
2. Yttrande från kommunantikvarien

Översiktskarta



Den röda ringen visar den berörda fastigheten