

Bygglovenheten  
Nacka kommun

## **Yttrande angående bygglovsansökan gällande Solsidan 45:3, Soludden, Nacka kommun**

### **Bakgrund**

Bygglovenheten har begärt ett antikvariskt utlåtande och yttrande angående en bygglovsansökan avseende rivningslov samt nybyggnad av två stycken flerbostadshus på Soludden i Saltsjöbaden. Ritningarna är daterade 2017-12-22.

### **Befintlig byggnad**

Fastigheten Solsidan 45:3 ligger på en udde, ut mot Dragedsviken. Kuststräckan löper vidare mot Erstaviken. På fastigheten finns idag en huvudbyggnad uppförd av arkitekt Edvald Claesson runt år 1964. Byggnaden är utförd i flera mindre volymer som smyger sig in i naturlandskapet. Byggnaden är uppförd i en respektive två våningar med fasader av mörkt laserat trä och ett flackt, kopparklätt tak.

### **Planförutsättningar och kulturhistoriska värden**

Fastigheten ligger i Solsidan, inom ett särskilt värdefullt område, utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Solsidan är ett villasamhälle med bebyggelse från i huvudsak år 1910 till 1950. Solsidan karaktäriseras av 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 199, stadsplan 123 samt detaljplan 574 (ändring genom tillägg) som vann laga kraft 2015-11-24. Fastigheten omfattas inte av några skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Syftet med ändring genom tillägg var att ta bort begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet, hantera planstridigheter samt att skydda områdets kulturhistoriska värden.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 november 2017 att ge i uppdrag åt planenheten att upprätta förslag till ändring av detaljplan i syfte att återinföra reglering av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet.

Erfarenheterna visar att utan någon begränsning av antal lägenheter, har i vissa fall negativ omgivningspåverkan uppstått, då enskilda villatomter har omvandlats och försetts med flerbostadshus med många lägenheter vilket förändrar områdets karaktär i stor utsträckning.

Fastigheten Solsidan 45:3 angränsar mot Svärdsön som i december 2014 förklarades som naturreservat, och ägs och förvaltas av Nacka kommun. Det är sydöstra Saltsjöbadens enda sammanhängande naturområde och det första reservatet i Nacka som fått ett skyddat vattenområde.

## **Förslaget till ny bebyggelse**

Inlämnat förslag avser rivning av befintlig huvudbyggnad och nybyggnad av två nya byggnader med totalt 14 lägenheter. De två byggnadslängorna föreslås placeras i vinkel mot kusten. Byggnadskropparna är indelade i mindre enheter, likt stadsradhus, och har en varierande höjd på mellan två till fyra våningar. Enheterna förskjuts i förhållande till varandra medan taken utformas som ett gemensamt, med en snedställd taknock vilket följer förskjutningen. Fasaderna utförs i trä i en brun kulörskala. Taken förses med zinkplåt i en grafitgrå kulör. Mot Dragedsviken förses lägenheterna i botten- samt souterrängvåningen med uteplatser. För att tillskapa uteplatserna görs ingrepp i berget vilket också medför uppförande av flertalet stödmurar. Fasaderna mot vattnet är i övrigt gestaltade med större glaspartier samt indragna terrasser i det nedre takfallet. Det övre takfallet föres med takfönster. Gårdsfasaderna gestaltas mindre fönster- och dörrpartier samt delvis indragna balkonger/terrasser i det övre våningsplanet. Även mot gården förses det övre takfallet med takfönster.

På gårdssidan anläggs ett ”torg” med 9 stycken parkeringsplatser och vändplan. Mot norr, på den nuvarande tennisplanens plats, anläggs ytterligare en parkering med 6 stycken parkeringsplatser samt en vändplats. På den norra delen av tomten placeras avfallshanteringen.

Förslaget redovisar utöver rivningen av huvudbyggnaden även rivning av lusthusen/paviljongerna nere vid vattnet, på den sydöstra delen av tomten.

## **Yttrande**

### **Befintlig byggnad**

Befintlig huvudbyggnad har vissa arkitekturhistoriska värden. Tack vare tidstypiska karaktärsdrag genom de klossliknande volymerna, den mörklaserade, breda panelen och det flacka, kopparklädda taket är det ett exempel på 1960-talets modernism. Byggnaden har inget rivningsförbud i gällande detaljplan, och den enskilda byggnaden värderas inte heller som särskilt värdefull att det omfattas av förbud mot förvanskning enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Rivningslov bedöms därför kunna beviljas.

### **Ny bebyggelse**

Fastigheten som angränsar till Svärdsön ligger på en udde i Dragensviken och längs en kuststräcka som löper vidare till Erstaviken. Läget vid kustbandet gör fastigheten mycket känslig för exploatering av den grad som presenterats. Fastigheten karaktäriseras till stora delar av naturtomt med flera större tallar och en stor ek vid infarten samt av berg i dagen med stora klipphällar.

Den föreslagna nya bebyggelsen med tillkommande parkeringar medför en omfattande exploatering av fastigheten. De långa och höga byggnadskropparna kommer innebära en tydlig karaktärsförändring av kustlinjen. Då de tillkommande byggnadskropparna bara delvis placeras på platsen för den befintliga byggnaden innebär det att ny, orörd naturmark tas i anspråk. Tillkommande stödmurar innebär ytterligare ingrepp i den känsliga naturtomten med bevarad skärgårdskaraktär. Flertalet altaner/terrasser, liksom vändplan med parkeringsytor innebär att marken hårdgörs och befintliga kvalitéer i landskapet går förlorade. Fastighetens läge mot kusten och farleden innebär att det finns ett stort allmänt intresse av en balans mellan natur- och kulturvärden och exploatering. Det för området avsevärt höga exploateringstalet samt de för förslaget nödvändiga markförändringarna, bedöms sammantaget påverka landskapsbilden negativt.

Fastighetens placering och exponerade läge bör också beaktas med hänsyn till Svärdsö naturreservat, med tillhörande upplevelsevärden.

I kulturmiljöprogrammet står att områdets grundstruktur med ett *terränganpassat gatunät, en vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter skall bevaras*. Ny bebyggelse skall placeras och anpassas till denna struktur. Vidare står att omfattande *sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor skall undvikas*. Förslaget till ny bebyggelse bedöms inte vara anpassat efter områdets struktur så som det definierats i kulturmiljöprogrammet. Förslaget utgör inte en fritt placerad villa och naturtomten bedöms påverkas av såväl sprängning, utfyllnader som stödmurar och hårdgjorda ytor till följd av den höga exploateringsnivån. Förslaget beaktar inte heller det i kulturmiljöprogrammet rekommenderade förhållningssättet avseende balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark.

Detaljplan 574 (ändring genom tillägg) vann laga kraft 2015-11-24. Syftet med ändringen var bland annat att ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet. Även om antalet tillåtna lägenheter per fastighet är obegränsad skall lämpligheten bedömas utifrån områdets landskapsbild, kulturhistoriska värden och karaktär.

I 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen står följande;

*Vid planläggning, 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.*

*Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.*

Fastighetens byggrätt möjliggör för en större exploatering än den fastigheten har idag. Att nyttja byggrätten innebär inte per automatik att ett större antal lägenheter kan inredas. En hög exploatering med flera lägenheter innebär en större påverkan på natur- och kulturvärden eftersom följdkraven i form av exempelvis parkeringsplatser ökar. Ett alternativt nyttjade av byggrätten med ett färre antal lägenheter, skulle enligt bedömningen innebära färre ingrepp i den orörda naturmarken, och därmed ge en lägre

påverkar på natur- och kulturvärdena på platsen. Genom ett färre antal lägenheter minskar behovet av parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor. Ett alternativt nyttjande skulle också kunna göras genom att beakta redan ianspråktaga delar av tomten i större utsträckning, och förlägga den nya bebyggelsen där istället. Det presenterade förslaget bedöms inte uppfylla anpassningskraven enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen då placeringen av den nya bebyggelsen och tillkommande markarbeten medför en allt för stor påverkan på natur- och kulturvärdena på platsen. Vidare bedöms förslaget inte uppfylla kravet på en god helhetsverkan.

Utifrån fastighetens känsliga läge intill Svärdsön och mot Dragedsviken, liksom de värden och den karaktär som pekats ut och definierats i kulturmiljöprogrammet, bedöms förslaget till ny bebyggelse påverka landskapsbilden negativt.

I 8 kapitlet 9–10 §§ plan- och bygglagen, gällande obebyggda och bebyggda tomter står bl.a. följande;

*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. Tomten ska ordnas så att*

- 1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,*
- 3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,*
- 4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,*

För bebyggda tomter gäller följande;

*Det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.*

Vad gäller ordnande av tomten görs bedömning att förslaget genom den höga exploateringsgraden medför att ytterligare orörda delar av naturmark och grönstrukturen försvinner. En lägre exploateringsgrad i form av färre antal lägenheter skulle medföra möjligheter för omDispositionering av byggnadsvolymer till ytor som redan är ianspråktaga. Ett färre antal lägenheter skulle även ge färre parkeringsplatser vilket skulle visa större hänsyn till landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Anordnandet av tomten enligt förslaget bedöms inte uppfylla kraven enligt 8 kapitlet 9–10 §§ plan- och bygglagen.

I 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen står följande;

*En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturbistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.*

*Första stycket ska tillämpas också på*

- 1. anläggningar som är bygglövspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,*
- 2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,*
- 3. allmänna platser, och*
- 4. bebyggelseområden.*

Förslaget som presenterats kontrasterar i hög utsträckning från omgivande bebyggelsestruktur, både vad gäller gestaltning som volymmässigt. De stora byggnadskropparna medför vidare en omfattande markbearbetning vilket också avviker från omgivningen. I kommunens kulturmiljöprogram lyfts områdets särskilda värden med bl.a. den vegetations- och bergrika gatumiljön samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter. Intentionerna med kulturmiljöprogrammets framtagande var att lyfta fram områdets karaktäristiska värden och skapa förståelse för dessa. Med utgångspunkt i utpekade värden togs riktlinjer för framtida förhållningssätt fram där det bland annat klargörs att ny bebyggelse skall placeras och anpassas till befintlig struktur. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.

Utiifrån platsens specifika förutsättningar och de omfattande förändringar som är nödvändiga för att realisera det presenterade förslaget, bedöms förslaget utgöra en förvanskning av bebyggelseområdet enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

### **Prejudikat**

Aktuell 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 följeffekter för hur kommande ärenden inom detaljplaneområdet kommer att hanteras. 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om ändring av detaljplanen i syfte att återinföra reglering av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet är en konsekvens av den avreglering som gjordes, och som medfört en oförutsedd exploateringseffekt.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis bedöms det förslag som presenterats inte vara förenlig med 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen vad gäller anpassning till stads- och landskapsbild, eller till natur- och kulturvärdena på platsen eller intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedöms förslaget inte uppfylla kraven enligt 8 kapitlet 9–10 §§ plan- och bygglagen avseende ordnandet av tomten utifrån dess förutsättningar. Förslaget bedöms även innebära en förvanskning av ett område som utpekats som särskilt värdefullt enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen samt gå emot intentionerna i kommunens kulturmiljöprogram.

Nacka den 19 januari 2018

Klas Modin  
Bebyggelseantikvarie