



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-06-28

B 2021-001323

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BO 27:1 (KAPTENSVÄGEN

19)

Anmälan för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) vägrar ge startbesked med stöd av 9 kapitlet 4b § och 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för vägrat startbesked är 4 725 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S14

Ärendet

Ärendet gäller en anmälan om att få utföra en bygglovsbefriad tillbyggnad med 15 m² bruttoarea på befintlig huvudbyggnad. Sökanden har informerats om att bygglovenhetens bedömning är att lovfria åtgärder inte är möjliga att utföra på fastigheten eftersom området utgörs av kulturhistoriskt värdefull miljö.

Tidigare beslut

Beslut om vägrat startbesked för åtgärden togs den 14 maj 2021 på delegation, i beslut § 2021-001320 i ärende B 2021-000778. Beslutet överklagades först av sökanden till länsstyrelsen. Överklagan återtogs sedan och sökanden valde att skicka in en ny ansökan och begärde att få saken prövad av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott.

Bygglov för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten beviljades på delegation i beslut § 2020-000051 i ärende B 2019-001661. Byggnaden är tagen i bruk med ett interimistiskt slutbesked, beslut § 2020-003126.

Planföresättningar och kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av detaljplan 553. Planbestämmelserna innebär bland annat att planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till



omgivningens egenart. Inom planområdet ligger byggnadsminnet Bo herrgård. På angränsande fastighet Bo 1:966 ligger en byggnad som i detaljplanen är utpekad som kulturhistoriskt intressant byggnad.

Yttrande

Sökande har i sin anmälan skrivit bland annat att villan man byggt är baserad på en ikonisk bostad i Nacka Kommun; Värmdövägen 217. Valet av byggnad kommer av tanken på att plocka upp känslan av, och matcha, omkringliggande äldre hus i vårt område, främst självaste Boo Herrgård men också sekelskifteshusen på Kaptensvägen/Hermelinsvägen och längs Boo Strandpromenad. Redan sedan första utkastet av ritningen av denna fastighet har vi anpassat oss med färgkoder utlästa från Värmdövägen 217 samt takfärg, taktyp, takkupors form och punchveranda med inspiration från Boo herrgård. Vi har kontinuerligt bollat tankar med bygglovshandläggare för att i högsta möjlig mån nå en perfektion av ett tidlöst klassiskt hus som ska se ut att ha stått i Boo gård under en lång tid för att på så vis förvalta den pittoreska, vackra känslan av Boo gårds villabebyggelse.

Sökanden har med anmälan skickat in ett yttrande från [personuppgift borttagen], advokat. I yttrandet framhåll bland annat att det av planbeskrivning framgår att det är tre områden och dess särskilda karaktär som lyfts fram; villor från sekelskiftet placerade nära farleden, fritidshusbebyggelse från 1920/1930 norr om Stäket samt Boo Herrgård och dess omgivning. Nu aktuell fastighet ligger inte inom något av de områden som är särskilt omnämnda i planbeskrivningen som särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Fastigheten ligger också utanför det område som omfattas av Nacka kommun, år 2011, antagna kulturmiljöprogram. Nämnden har beträffande andra fastigheter i området, också utanför kulturmiljöprogrammet, lämnat fastighetsägare startbesked och därmed bedömt att fastigheter inte är belägna inom bebyggelseområde med särskilt värdefull miljö.

- I ärende § 2014-002470 har Nämnden den 2 oktober 2014 lämnat beslut om startbesked för lovfri åtgärd på adressen Stockstigen 13.

- I ärende § 2020-00128 har Nämnden den 17 januari 2020 lämnat startbesked för lovfri åtgärd på adressen Djurgårdsvägen 52B.

- I ärende § 2021-001343 har Nämnden den 18 maj 2021 (det vill säga fyra dagar efter det nu aktuella beslutet) lämnat startbesked för lovfri åtgärd på adressen Djurgårdsvägen 52A.

Samtliga ovan refererade ärenden omfattas av samma detaljplan som gäller i nu aktuellt ärende. Ingen adress ligger inom kulturmiljöprogrammet. Det förstnämnda ärendet från 2014 ligger i området nära farleden och de två sistnämnda ärendena ligger i kvarteret närmast Boo Herrgård och Boo Kapell och alltså närmre de områden som är särskilt utpekad i detaljplanen än vad nu aktuell fastighet gör. I samtliga tre ovan refererade beslut anför att Nämnden bedömer att respektive fastighet inte ligger inom ett område där kommunen bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller inom kulturmiljöområde som är särskilt värdefullt, varför startbesked kan lämnas.

Skäl till beslut

I 9 kapitlet 4a- 4c §§ plan- och bygglagen finns bestämmelser om att vissa åtgärder är undantagna från bygglov (så kallade attefallsåtgärder), men som kräver anmälan och startbesked innan åtgärden får påbörjas att byggas.



På vissa platser får dessa lovbeFriade åtgärder inte byggas. Undantaget från bygglovsplikten i nämnda bestämmelser gäller inte för åtgärder som vidtas inom ett bebyggelseområde som är att anse som särskilt värdefullt i enlighet med 8 kapitlet 13 § plan och bygglagen. Detta framgår av 4 d § plan- och bygglagen.

Ett bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen kan anses vara särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässigt eller konstnärlig synpunkt. Det är bebyggelseområdets värden som avgör om området är att anse som särskilt värdefullt. En bedömning av om ett område är särskilt värdefullt eller inte, behöver göras i varje enskilt fall.

Nämnden bedömer att lovfria åtgärder är inte möjliga att utföra på fastigheten. Fastigheten ligger inom ett område som i detaljplanen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö och omfattas därför av förvanskningsförbudet enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. I planbeskrivningen framgår det att kulturmiljön runt Bo herrgård utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område.

För ärende B 2014-001088, Stockstigen 13 (i yttrande benämnt som ärende § 2014-002470) medgavs startbesked för en lovfri tillbyggnad 2014.

För ärende B 2020-000007, Djurgårdsvägen 52B (i yttrande benämnt som ärende § 2020-00128) medgavs startbesked för en lovfri komplementbyggnad 2020.

För ärende B 2021-000818, Djurgårdsvägen 52A (i yttrande benämnt som ärende § 2021-001343) medgavs startbesked för en lovfri komplementbyggnad 2021.

De tre fastigheterna ovan ligger alla inom en annan detaljplan, DP 340. Enligt detaljplanen utgör området i detaljplanen kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna karaktär får ej vidtagas. De kulturhistoriska värdena är inte beskrivna på plankartan eller i planbeskrivningen.

Nämnden har sett över möjligheten att ansöka om bygglov för tillbyggnaden. Det finns ingen byggrätt kvar för huvudbyggnad och det är därför inte möjligt att bevilja bygglov för åtgärden.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Kontrollplan
4. Yttrande från [personuppgift borttagen]

ÖVERSIKTSKARTA

