

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-05-02

rev 2023-05-16

B 2022-002259

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SOLSIDAN 18:18
(ERSTAVIKS KVARNVÄG 19B)**

Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus, installation av eldstad samt rivningslov för rivning av del av veranda

Förslag till beslut

Bygglov för den del av ansökan som gäller tillbyggnad på byggnadens södra fasad, utvändiga ändringar gällande fasadändringar på byggnadens södra sida samt ändring av altan på byggnadens södra sida medges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Bygglov för den del av ansökan som avser utvändiga ändringar samt tillbyggnad på huvudbyggnads norra fasad avslås med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Rivningslov för rivning av del av inglasad veranda ges med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglov för utvändig ändring är 4 020 kronor
- avgiften för tillbyggnaden på huvudbyggnadens södra fasad är 9 514 kronor
- avgiften för avslaget gällande tillbyggnad samt utvändig ändring är 6 700 kronor
- avgiften för startbeskedet är 3 350 kronor

Totalt 23 584 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S5 och S6.

Granskad av GABLUN



Ärendet

Ansökan omfattar en planlösningsförändring samt två mindre utbyggnader på den ursprungliga byggnadsvolymen samt rivning och en tillbyggnad av en veranda byggd på 1990-talet. På byggnadens norra fasad tillkommer en volym i två våningar som upptar 9 m² byggnadsarea och 18 m² bruttoarea. På samma fasad så byggs befintlig hörnställd entré in vilket innebär 9 m² tillkommande bruttoarea. Entrén flyttas från sitt ursprungliga läge i villans nordöstra hörn till en central placering på fasaden mot gatan och utformas med en ny portik. På byggnadens södra sida rivs en del av befintlig inglasad veranda och förlängs mot söder, tillkommande byggnadsarea och bruttoarea blir cirka 9 m². Sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnad blir efter ändringarna 184 m². Ändringar på byggnadens södra fasad innefattar också ändringar av fönster till ett mer tidstypiskt utseende samt en tillkommande altandörr med mått ca 1 200 x 2 250 mm.

Förslaget omfattar även en tillbyggnad av altanen på byggnadens södra sida.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan 123, ändrad detaljplan 574 och ändrad detaljplan 671. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Av tomt får högst en niondel bebyggas. Inom område betecknat med II får huvudbyggnad uppföras till en höjd om högst 7,5 m och inte innehålla flera än två våningar samt en tredjedel inredd vind. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan tillägget i detaljplan 574 vann laga kraft ska anses vara planenliga.

Aktuell byggnad har i detaljplan 574 fått beteckning k och q. Det innebär att det är en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller en särskilt värdefull byggnad som bedöms bli förvanskad.

Kulturmiljövärden

Aktuell byggnad inventerades i samband med framtagande av detaljplan 574. Inventeringen gjordes mellan 2013–2015 av dåvarande kommunantikvarie Johan Aspfors, dåvarande kommunantikvarie Niss Maria Legars samt av KMV forum ab.

I inventeringen framgår följande om aktuell byggnad. Byggnadsår: 1903. Huvudsakliga karaktärsdrag: Villa som karaktäriseras av svensk jugendstil och till vissa delar nationalromantik. Byggnaden karaktäriseras av sin asymmetriska uppbyggnad. Till de övriga stilelement som kopplas till jugendkaraktären hör bland annat den organiskt formade och välvda verandan vid entrén. Fasader av liggande panel, plåttak, småspröjsade fönster liksom entrépartiets asymmetri. Därtill en variation i antalet fönsterbågar i bredd liksom spröjsindelning.



Solsidan är även en del av kulturmiljöprogrammet i Nacka kommun. Ändringar ska utföras varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entrépartier, räcken, staket och trädgårdsgrindar behålls. Tillbyggnader underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Takkupor, terrasser, balkonger och altaner utförs helst mot baksidan och ges ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Möjligheten att bygga till, ta upp takkupor, anordna balkonger/altaner och utföra andra ändringar är beroende av den enskilda byggnadens karaktär, dess estetiska/rumsliga funktion i gatumiljön samt dess arkitekturhistoriska värde. På Solsidan finns ett stort antal välbevarade villor från olika perioder med höga arkitektoniska kvaliteter som är känsliga för förändringar och där ett bevarande av befintliga tak, fasader, fönster, entréer m.m. eftersträvas.

Yttrande från kommunantikvarie

Eftersom tillbyggnaden sker på en särskilt värdefull byggnad har kommunantikvarien fått möjlighet att yttra sig på förslag till utformning. Kommunantikvarien har yttrat att villan på fastigheten Solsidan 18:18 uppfördes omkring 1903 efter ritningar av ingenjör Lars Erik Wester som privatbostad åt notarie Hjalmar Marin som en av de första villorna i Solsidan. Byggnaden har därefter genomgått en del förändringar och den senaste ombyggnaden gjordes vid mitten av 1990-talet då bland annat en större veranda byggdes på villans baksida mot trädgården. Trots detta har villan bevarat sin karaktär väl och det ursprungliga formspråket i svensk jugendstil med inslag av nationalromantik samt den asymmetriska planformen är tydligt avläsbara. Undantaget är verandan och altanen på baksidan.

Såsom det bifogade antikvariska sakkunnighetsutlåtandet konstaterar innebär förslaget att några av villans ursprungliga detaljer förändras vilket innebär en ytterligare förlust av autenticitet då villan redan har genomgått en del förändringar under åren.

Av de olika delarna i förslaget bedöms en tillbyggnad av den sekundära verandan från 1990-talet på byggnadens baksida vara förenlig med villans kulturvärden, bestämmelserna i detaljplanen och förhållningssätten i kulturmiljöprogrammet. Verandan byggs ut, men genom att den blir något smalare stämmer utformningen bättre överens med villans tydligt läsbara asymmetriska formspråk.

Däremot innebär flytten av hörnentrén till en central placering en påtaglig förändring av byggnadens karaktär. Entrén med sin placering i hörnet är ett viktigt värdebärande karaktärsdrag för det asymmetriska formspråket och pekas även ut som en av värdebärarna i byggnadsinventeringen från 2015. På grund av villans läge är entréfasaden den mest synliga delen av villan och har stor betydelse för läsbarheten av det asymmetriska formspråket. Förändringen bedöms därför vara förvanskande.

Förslaget innebär även att altanen som ansluter till verandan byggs ut. En altan byggdes troligen i samband med att verandan byggdes i mitten av 1990-talet, med bygglovsritningar saknas. Mellan åren 2006-2008 byggdes altanen ut så att den fick den nuvarande burspråksformade utformningen. Det saknas bygglovsritningar även på denna tillbyggnad. Den befintliga utbyggda altanen är redan nu mycket dominerande i förhållande till villans ursprungliga, relativt kompakta volym och en ytterligare tillbyggnad bedöms inte vara förenlig med kulturvärdena. Från kulturmiljösynpunkt bör altanen i stället byggas om så att den får en enklare form med samma byggnadsarea som idag.



Yttrande externt

Sökande har skickat med ett eget antikvariskt sakkunnighetsutlåtande, daterat 29 december 2022. Antikvariskt sakkunnig har yttrat att villan utgör ett exempel på ångbåtsepokens skärgårdsbebyggelse uppförd i trä och med en lekfull arkitektur. Villan är även på ett lokalt plan en representant för ett byggnadsskede innan Solsidan etablerades. Det är troligt att detta är den första villabyggnaden i området, uppförd innan tomtstyckningarna skedde.

Byggnadsvolymen med adderade byggnadskroppar, fasader i sågverksmaterial som panel och spån, dekorativt utformade snickerier, burspråk, valmade tak med kort takfot är typiskt för sekelskiftets jugendarkitektur med drag av nationalromantik med inspiration både från Tyskland och den engelska Arts and Crafts-rörelsen. Villan utgör en parallell till t. ex. Carl Larssons hem i Sundborn som var flitigt publicerat vid samma tid. Detta ger villan arkitekturhistoriska, samhällshistoriska och lokalhistoriska värden. Villans plandisposition med ett antal representativa rum på bottenplan, en domestikdel i två plan med kök och jungfrukammare i väster samt privat avdelning med sovrum på övre plan utgör ett välbevarat exempel på en borgerlig villa för en ägare med sociala ambitioner och umgänge. Detta ger villan samhällshistoriska och socialhistoriska värden.

Den aktuella byggnaden är en typisk mindre villabyggnad från tidigt 1900-tal. Karaktären är välbevarad nationalromantik med drag av jugend. De karaktärsskapande huvuddragen är en gestaltning med adderade volymer och varierat taklandskap. Byggnaden är tidigare ändrad, vilket gör att byggnadens förändringskänslighet är låg.

Förslaget innebär att vissa ursprungliga detaljer, såsom den hörnställda entrén ändras och flyttas. Detta innebär en viss ytterligare förlust av autenticitet. Förslaget innebär även en viss volymökning, vilket påverkar möjligheten att avläsa byggnadens ursprungliga karaktär som relativt liten kompakt volym, denna förändring har dock redan skett genom de tidigare tillbyggnaderna och den nuvarande glasverandan. I det föreliggande förslaget förtydligas och återskapas vissa delar som tidigare har byggts bort. Detta är tex den framspringande risalit-volymen mot gatan i norr samt den fristående entréportiken under eget tak. Även fönstren till det tidigare köket återskapas till viss del. Detta är mycket positivt. Även övriga ändringar t ex av den sekundära verandan i söder samt av de sekundärt tillkomna fasaderna på övervåningens nordöstra del är utformade för att bättre återkoppla till byggnadens ursprungliga uttryck och detaljering. Detta innebär en förbättring relativt det nuvarande läget, vilket är positivt. Planlösningens viktigare rum lämnas i ursprunglig form. Detta innebär att t ex bevarade eldstäder kan vara kvar, vilket bidrar till att förslaget kan betecknas som varsamt.

Den antikvariska bedömningen är att byggnadens autenticitet minskar något, men det konstateras samtidigt att byggnadens uttryck närmar sig det ursprungliga genom ett antal varsamt ingestaltade tillägg och ändringar. Detta innebär att förslaget är neutralt eller svagt positivt på objektsnivå. På områdesnivå torde förslaget innebära att byggnadens värde förstärks.

Sökande har inkommit med ett yttrande, en antikvarisk konsekvensbeskrivning, ytterligare ett antikvariskt utlåtande från en till antikvariskt sakkunnig samt exempel på andra medgivna bygglov i Solsidan som svar på nämndens förslag till beslut. I sitt yttrande framhåller man att bygglovenheten håller med om att projektet har en hög ambitionsnivå

och att man godkänner alla delar utom en – flytten av fastighetens ena entré. Sökandes antikvarier är av motsatt åsikt och därför hamnar detta ärende hos MSN för beslut. Det kan synas vara en detalj, men det är samtidigt en central del av bygglovsansökan, utan den faller hela planlösningen och möjligheten att genomföra projektet. Man räknar upp fem skäl till att förslaget inte innebär en förvanskning:

1. Entrén som bygglovenheten vill bevara byggdes om på 90-talet. I samband med ombyggnaden ändrades entréns gestaltning i hög utsträckning
2. Samtliga framhävda karaktärsdrag i den inventering som kommunen gjorde 2015 tillgodoses i förslaget. I inventeringen nämns inte hörnplaceringen av entrén är ett viktigt karaktärsdrag.
3. Förslaget placerar entrén i en ny ”hörnposition”, mellan två byggnadskroppar, fast ca 3 m längre västerut på norra fasaden. Det återskapar därför en del av byggnadens ursprungliga assymetriska karaktärsdrag samt kommer närmare entréns ursprungliga portik, b.l.a. genom att sätta entrén under ett skärmtak i enlighet med originalutförandet från 1903.
4. Den andra entrén på fastigheten (nord-västra hörnet) är fortsatt i originalutförande och lämnas orörd i aktuellt förslag.
5. Många hus i Saltsjöbaden från denna tidsepok har en entré placerad under skärmtak i enligt med förslaget. Det är ett vanligt byggnadssätt från den här tiden.

Sökande har också gått igenom beviljade bygglov i området sedan detaljplanen vann laga kraft och hittat tre beviljade lov för om- och tillbyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Man anser att Bygglovenheten har en betydligt mer restriktiv måttstock i detta ärende än dessa tre ärenden vilket man tycker är problematiskt. Sökandes experters entydiga bedömning är också att bygglovenheten i det här fallet har landat i en slutsats som saknas rättsligt stöd. Man anser därför att nämnden ska ge bifall även till den sista detaljen i ansökan.

I den antikvariska konsekvensbeskrivningen yttrar certifierad sakkunnig bland annat följande. Skyddsbestämmelsen i detaljplanen kommer troligen främst från byggnadens miljöskapande värde. Detta styrks av den inventering som skedde inför upprättandet av detaljplan 574. Inför arbetet med det aktuella projektet genomfördes en kartering av byggnadens kulturvärden och värdebärande egenskaper. Kartering har utförts av certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvärden (KUL2) av kvalificerad art. Sökande har därmed följt Boverkets allmänna råd. Utifrån analysen har sedan ett förslag tagits fram.

Förslaget bygger på det program som tagits fram för att lösa vissa problem med den nuvarande planlösningen vilken inte fungerade. Bland annat entrén fungerade mycket dåligt då den mynnade i ett kompakt utrymme utan möjlighet att röra sig vidare i byggnaden på ett naturligt sätt. Det saknades även koppling mellan entrédelen och sällskapsrummen, bland annat då stora delar av det nedre planet upptogs av en hall som tidigare varit jungfrukammare. På det övre planet så var bl.a. hygienrummen underdimensionerade. Sammantaget är det små förändringar avsedda att lösa problem som uppstått genom ett antal ändringar över tid. Den övergripande avsikten har varit att i projektet förstärka och lyfta fram byggnadens grundläggande värden i form av stildrag i jugend och nationalromantik.

Den ursprungliga asymmetri vilken delvis försvann vid tillbyggnaderna 1994 återskapas. Fasaderna återfår de småspröjsade fönstren i varierande storlek och då särskilt det



karaktäristiska fönstret i trappan. En viktig detalj är att entrén återfår sin ursprungliga placeringsprincip som en fristående farstukvist under ett eget tak buret av profilerade stolpar och valvformade bågar. Samtidigt ändras glasverandan mot söder till ett mer anpassat utseende och den sekundära verandan ges en detaljering som bättre passar villans arkitektur.

Förslaget är därmed enligt detaljplanens varsamhetsbestämmelse (k) vilken anger att underhåll och ändring skall utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Det följer PBL 8 Kap 14 och 17 §§. Åtgärden förändrar inte på något sätt byggnadens grundläggande och värdebärande karaktärsdrag och den bedöms inte heller skada någon av de egenskaper som sammantaget ligger till grund för byggnadens och områdets kulturvärden. Byggnaden är fortsatt tydligt avläsbar som en villa från tidigt 1900-tal. Förslaget är därmed inte förvanskande enligt PBL 8 Kap 13 §.

Sökande har också bifogat ett till yttrande från en annan certifierad sakkunnig. Sakkunnigs sammanvägda bedömning är att även om entréns nuvarande läge är ursprungligt så är entrésituationen förändrad genom att den omgivande delen av byggnaden har förändrats i hög grad. Sakkunnig gör bedömning att entréns exakta placering i dess nuvarande sammanhang inte är av så pass hög vikt för byggnadens övergripande karaktär att en förändring av den skulle innebära en påtaglig karaktärsförlust, särskilt inte om förändringen följs av kompensatoriska åtgärder. Tillsammans med ett återställande av fönstertyper och andra återställande förändringar som lovet innebär bedömer sakkunnig att förslaget inte innebär en förvanskning av byggnaden. Samtliga yttranden, konsekvensbeskrivningar och andra dokument kan läsas i sin helhet i bilaga 6-8.

Skäl till beslut

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt 8 kapitlet 13 § första stycket plan- och bygglagen inte förvanskas. Som framgår av detaljplan 574 samt de båda antikvariska utlåtandena så får det anses vara klarlagt att det här ärendet gäller en sådan särskilt värdefull byggnad där förvanskingsförbudet gäller.

Förvanskningbegreppet är inte definierat i lagtext eller förarbeten, men det innebär inget förändringsförbud. Det är de egenskaper som gör en byggnad särskilt värdefull som är skyddade. I tidigare rättsfall har förvanskning ansetts inträffa exempelvis om en väsentlig egenskap helt går förlorad (RÅ 1991 ref. 101), om åtgärden går ut över en byggnads särart eller medför att en byggnads genuina karaktär förändras (RÅ 1997 ref. 77) eller om en åtgärd inte är väl anpassad till en byggnads karaktär (RÅ 1998 ref. 17).

Stöd för vad som bedöms vara en byggnads väsentliga egenskaper och karaktärsdrag kan exempelvis inhämtas från yttranden från sakkunniga eller kommunala inventeringar. Solsidan inventerades mellan 2013–2015, i samband med framtagandet av detaljplan 574. Syftet med detaljplanen var bland annat att skydda den värdefulla kulturmiljön. Aktuell byggnad karaktäriseras enligt inventeringen av sin asymmetriska uppbyggnad. Även den organiskt formade och välvda verandan vid entrén tas upp som ett viktigt karaktärsdrag.

Flera delar av förslaget är ambitiöst utformade och stämmer väl överens med villans kulturvärden och de värden som beskrivs i inventeringen, bland annat de ändringar som görs på den inglasade verandan på villans södra sida. Även den utskjutande tillbyggnad mot norr bedöms vara anpassad till byggnadens karaktärsdrag. Efter yttrande från kommunantikvarie så har också sökande justerat utformningen av altanen på byggnadens södra sida vilken nu bedöms vara godtagbar.

Förslaget innebär dock att den hörnställda entrén byggs in och flyttas till en central placering. Som framgår av yttrandet från kommunantikvarie samt inventeringen så är den hörnställda entrén ett viktigt värdebärande karaktärsdrag för byggnaden och innevarande förslag innebär att denna försvinner och ersätts av en centralt placerad entré. Ändringen bedöms vara förvanskande och bygglov gällande denna del kan därför inte godtas.

Den tillkommande byggnadsvolymen på byggnadens norra fasad bedöms vara anpassad till byggnadens karaktärsdrag och kulturvärden. Den är dock en del av den större förändringen som sker på byggnadens norra fasad, som bland annat innefattar ändring av planlösning samt inbyggnad och flytt av befintlig entré. Ändringar vid denna del är till viss del beroende av de ändringarna i b.l.a. planlösning som sker genom inbyggnad samt flytt av entré. Eventuella förändringar som sker på den norra fasaden behöver därför bedömas som en helhet. Bygglov för tillbyggnader och utvändiga ändringar på den norra fasaden ska därför avslås, med stöd av 9 kapitlet § 30 plan- och bygglagen.

Ändringar gällande rivning och tillbyggnad på huvudbyggnadens södra fasad samt utvärdig ändring av altan på byggnadens södra fasad bedöms vara ambitiöst utformade och väl överensstämmande med villans kulturvärden. Nämnden bedömer att dessa åtgärder uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Bygglov gällande dessa åtgärder ska därför ges.

Del av byggnad som ska rivras är en mindre del av en altan på byggnadens södra sida som tillkom på 1990-talet. Denna del bedöms inte vara delen av byggnaden som är skyddad med rivningsförbud i gällande detaljplan. Rivningslov ska därför ges, med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Vad sökande och sakkunniga anför i sina yttranden föranleder ingen annan bedömning. Placering av entré på hörnet av den norra fasaden är ursprunglig från 1903. En flytt till central placering innebär en stor förändring av den norra fasadens fasaduttryck. Denna fasad är också den mest synliga delen av villan vilket gör den särskilt känslig för förändringar. Att entrépartiet och dess hörnställda placering är ett värdebärande karaktärsdrag framgår både av inventeringen gjort 2015 och från yttrande från kommunantikvarie. Att viss detaljering kring entrépartiet har ändrats på 90-talet har inte medfört någon annan bedömning.

Angående tidigare medgivna lov i Solsidan som sökande refererar till så måste en bedömning göras i varje enskilt fall. Förvanskingsförbudet är inget förändringsförbud utan vilka ändringar som är möjliga att göra beror på den aktuella byggnadens karaktärsdrag. Om det stämmer att dessa ombyggnader skadat dessa tre byggnaders kulturhistoriska värde bör inte slutsatsen vara att medge fler lov för åtgärder som leder till att fler värdebärande



karaktärsdrag försvinner. Det skulle leda till en prejudicerande effekt i området vilket kan skada områdets kulturvärden.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Ursprungliga ritningar
4. Antikvariskt utlåtande
5. Yttrande från kommunantikvarie
6. Yttrande från sökande
7. Antikvarisk konsekvensbeskrivning
8. Antikvariskt utlåtande 2

