



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-11-16
Revidering 2023-11-29

B 2023-001050

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS I:8 (KVARNVÄGEN 14B)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, marklov för mur samt installation av eldstad (strandskydd)

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för avslaget blir 6 700 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B1 och B3.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, installation av eldstad och marklov för mur vid den så kallade Kvarnvillan som hörde till intilliggande Björknäs kvarn.

Tillbyggnaden utgörs av 84 kvadratmeter byggnadsarea. Den befintliga huvudbyggnaden utgörs av 99 kvadratmeter byggnadsarea. Fastigheten uppgår till 4 212 kvadratmeter. Befintlig carport uppgår till 20 kvadratmeter. Exploateringsgraden blir därmed cirka 5%, exploateringsgraden i området ligger på 3 - 8%. Huvudbyggnadens boarea ökar med 131,5 kvadratmeter.

Tillbyggnaden placeras 5,17 meter från närmaste fastighetsgräns.

Nockhöjden uppgår till 6,7 meter från medelmarknivå.

Bottenvåningens invändiga rumshöjd uppgår till 2,9 meter. Övervåningens invändiga rumshöjd uppgår till 2,4 meter. Tillbyggnaden inrymmer bostadsfunktioner såsom allrum, badrum, klädkammare och sovrum.

Granskad av SARHOG



Tillbyggnadens tak ges en taklutning på 3 grader. Taket täcks med svart takpapp, NCS S 9000-N. Tillbyggnadens fasader utgörs av stående träläkt i svart kulör, NCS S 8000-N. Fönsterkarmarna utförs i svart aluminium, RAL 9004. Takplåten utförs med svart plåt, RAL 9004. Fasaderna på befintlig huvudbyggnad utgörs av vit liggande träpanel.

Nya stödmurar tillskapas på platsen. Dessa samstämmer med befintliga stenmurars utformning. Murens högsta punkt uppgår till 1,6 meter från marknivå.

Ny rökkanal tillskapas med eldstad i tillbyggnadens allrum. Skorstenen ges en svart kulör, RAL 9004 (brandskyddsbeskrivning lämnas inför tekniskt samråd).

Fastigheten ligger på mark med risk för skred. En geoteknisk undersökning behöver göras inför tekniskt samråd.

Planförutsättningar

Villan ligger utanför planlagt område och omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljöenheten handlägger ansökan om dispens från strandskyddet.

Yttrande från kommunantikvarie Johannes Kruusi (2023-11-16)

Villan på fastigheten Björknäs 1:8 är den s k Kvarnvillan som hörde till intilliggande Björknäs kvarn. Kvarnen blev på 1920-talet en del av Nya Björknäsvarvet vars bebyggelse revs för bygget av nya Skurubron. Villan har därför höga kulturhistoriska värden inte bara som en villa i tidstypisk panelarkitektur från 1800-talets slut, utan också för att den har koppling till utvecklingen i Björknäs. Villan restaurerades och byggdes om på 1970-talet, men har trots det bevarat karaktären av en sommarvilla från tiden med sin volym, byggnadshöjd och verandor.

Villan ligger utanför planlagt område och omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö. I samband med det pågående arbetet för områdesplan för Björknäs har områdets kulturmiljövärden utretts och kustområdet vid Skurusundet pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö där det krävs särskild hänsyn för att kulturmiljövärdena ska kunna bevaras för framtiden. Enligt de föreslagna förhållningssätten ska ändringar i befintlig bebyggelse utföras varsamt och anpassas till bebyggelsens karaktärsdrag och arkitektoniska uttryck såsom volym, proportioner, takform, fasaduppbyggnad, byggnadsdetaljer, materialval och färgsättning. Tillbyggnader underordnas huvudbyggnaden i skala och utformning. Vid eventuell nybyggnation bevaras områdets grundstruktur, bebyggelsen terränganpassas och underordnas trädtoppslinjen. Byggnaderna ges ett individuellt formspråk, pastischer undviks. Gamla stora träd ska värnas i största möjliga utsträckning. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.

Som en av områdets äldsta villor med koppling till Björknäs bebyggelseutveckling och med bevarade karaktärsdrag som en sommarvilla från tiden har byggnaden så höga kulturvärden att den kan bedömas som kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8:13 som inte får förvanskas. Det aktuella förslaget visar en stor tillbyggnad både i byggnadsyta och höjd som ändrar villans volym och proportioner på ett mycket påtagligt sätt. Genom att tillbyggnaden placeras som en förlängning av den ursprungliga byggnadskroppen görs

irreversibla ingrepp i villans stomme och fasad samtidigt som läsbarheten från vattnet försvåras påtagligt. Tillbyggnadens höjd sträcker sig ovanför villans takfotslinje. Sammantaget är förslaget alltför dominerande och underordnar sig inte den befintliga villan i skala och utformning och bedöms som förvanskande.

Yttrande från fastighetsägare (2023-11-16)

Se bildstöd i medföljande bilaga, *d_bygglov_björknäs_1_8_kvarnvägen_14b_yttrande_fastighetsägare*

Härmed vill vi bemöta utlåtanden och diskussioner som uppkommit de senaste månaderna i vår ansökan om bygglov för fastigheten Björknäs 1:8. Till att börja med vill vi bemöta Antikvariens utlåtande om Kvarnvillan från Juli 2023 – vi har anpassat vårt förslag – vi har ej tagit del av ett nytt utlåtande men har den 15 nov haft en muntlig diskussion med antikvarie Johannes Kruusi som bemöts nedan. Antikvariens utlåtande är baserat på framtida planer och inte nuvarande, vi bemöter nedan alltså eventuella framtida planer och menar att vårt bygglov måste antas med dagens gällande regler. Vi har även diskuterat med bygglovshandläggare Anni Stockeld och kommit överens om att vårt förslag ska skickas för prövning till Nämnden – hon har meddelat att hennes rekommendation till Nämnden är att bygglovsansökan ska avslås med hänvisning till antikvariens utlåtande och ett muntligt utlåtande från stadsarkitekten som vi ej tagit del av. För att avslå ansökan på dessa grunder måste man ha juridiska skäl, vi vet att det ej finns något juridiskt eller andra beslut som motsätter vår inskickade bygglovshandling.

Fastigheten är varken K eller Q märkt, det saknas dokumentation om att fastigheten skulle ha särskilda – eller höga kulturhistoriska värden. Omfattande ombyggnad har skett under 70 talet. Förutom husets stomme finns det idag ingenting kvar visuellt av den gamla fastigheten. I bifogade bilder kan ni tydligt se jämförelsen. - Alla fönster är ombyggda från stora sekelskiftsfönster till kvadratiska mindre fönster. - Tidigare fönstersättning hade 7 fönster på varje gavel, bottenvåning och andra våning hade 3 fönster. Idag har varje gavel 5 kvadratiska fönster, två per våning jmf med tidigare 3. - Alla Dörrar är utbytta. - Frontespisen är oigenkännlig – under årens lopp har den haft ett flertal utformningar och användning – från öppen veranda, balkong på toppen till inbyggd. Idag är dess forna detaljer förvanskade. - Det originella bandplåtstaket är idag utbytt mot tegelpannor. - Fasaden - av antikvarien utpekad som tidstypisk 1800-tals träpanel – är utbytt i sin helhet. Förutom trästommen – finns det inga karaktärsdrag kvar, rent visuellt går det inte att jämföra villans nuvarande utseende med det som nämns som kulturhistorisk. Det kan därför inte påstås att villan har behållit sina karaktärsdrag väl eller skulle representera tidstypisk arkitektur från 1800 talet. Det har bekräftats att villan inte omfattas av detaljplan eller riksintresse för kulturmiljö. Det är nämnvärt att Kvarnen inte varit i bruk på hundra år och är riven. Det står nu en bro på dess plats – Kvarnvillan har frångåtits dess sammanhang. Då huset inte pekats ut som särskilt värdefullt i något bevarandeprogram – och även om den hade gjort det – har det inte enligt PBL 8:13 någon rättsverkan – är det därför upp till byggnadsnämnden att ta ställning till om byggnaden har sådana värden att den anses vara särskilt värdefull byggnad – med bakgrund till ovan - anser vi inte att man kan göra det då byggnaden genomgått så stora förändringar. Om Nämnden i sin prövning, trots ovan information – mot förmodan - ändå skulle anse att villan har så starka kulturhistoriska värden att den ej får förvanskas genom en tillbyggnad, vill vi påpeka att det i grannskapet nyligen getts rivningstillstånd för en q1 märkt fastighet (Björknäs 1:6) – huset revs tidigare i år. Med allt ovan nämnt, har vi redovisat hur vi tänkt bevara och lyfta fram

den idag förvanskade villan. Vi har placerat tillbyggnaden på ett respektfullt avstånd med en indragen länk för att framhäva och tydligt särskilja tillbyggnaden från originalbyggnaden. Tillbyggnadens vinkel på 20 grader och avståndet mellan de två byggnaderna särskiljer dem ytterligare – villan är från vattnet fullt läsbar. Tillbyggnaden underordnar sig tydligt och passar väl in i området. Vi ifrågasätter inte antikvarien Däremot hur långt det kan drivas att minimera en tillbyggnad. Eller förslaget att flytta bak tillbyggnaden till den nuvarande carporten - Tillbyggnaden hamnar då inne i den 2,7 meter höga stenvallen som ligger 3 m bakom byggnaden se mark på bygglov.

Om målet är att se Kvarnvillan tydligt från vattnet bedömer vi att förslaget visar det. Vi har åkt flera gånger fram och tillbaka med båt i låg fart och kan konstatera att villan syns (i låg fart) 3 sekunder direkt när man kommer under bron – då ska man vara uppmärksam och titta över 45 grader till vänster för att uppfatta fastigheten – den syns lika mycket nu som i vårt förslag. Huset skymms dessutom av stora träd och buskar liksom av Skurubrons betongfundament. Det tar ungefär 10 sekunder tills man är rakt framför huset.



Fastighetens närmaste granne är den nya Skurubron – marken buktar inåt mot båtarnas farled under bron. Det finns ingen granne som påverkas av utbyggnaden. Vårt förslag på tillbyggnad följer områdesbilden och underordnar sig tydligt Kvarnvillan i sin smalare utformning. Vi har visat på att man ej kan se – eller mycket lite – tillbyggnaden från Skurubron. Bron skymmer även byggnaden från hus på andra sidan bron, från sydväst har man full läsbarhet över ursprungsbyggnaden. Det är framför allt från vattnet antikvarien anmärkt vikten av fastighetens läsbarhet och därav förslaget att dra bak tillbyggnaden i linje med nuvarande hus (ej frontespisen som tidigare förslag) Vi har anpassat förslaget, materialval och utformning efter diskussion med Nackas bygglovsenhet. Stödmurar följer de nuvarande stödmurens linjer och vi kommer återanvända naturstenarna från originalmuren – från vattnet kommer man mest troligen inte uppfatta att det skett någon förändring av stödmuren. Genom att i förslaget sänka altanen runt 40 cm synliggör vi byggnaden ytterligare. Vi har trots ovan blivit anmodade att ytterligare underordna



tillbyggnaden genom att sänka den under befintlig takfot och att det därmed skulle vara tillräckligt anpassat för att skickas till nämnden för godkännande. Vi har minimerat höjden enl. BBR regler för att kunna få till två våningar. Tillbyggnadens byggnadshöjd ansluter inte till befintlig takfot, utan den indragna länken ansluter långt in på gavelfasaden. I och med det är nivåskillnaden knappt märkbar. Vi vill påpeka att det inte finns någon bestämmelse som anger att en tillbyggnad ej får sträcka sig över takfoten på ursprungshuset. Inte heller finns det någon bestämmelse angående materialval, fönster eller något annat för fastigheten. Vi har trots det anpassat vårt förslag, fasad material och annat efter diskussion med bygglovsenheten. Vi är öppna för ytterligare anpassning av kulör.

Fastighetens nuvarande skick Villan har gravt förvanskats – se bifogade bilder (bilaga). Man kan tydligt se de nämnda förändringarna. Till det är villans tillstånd i mycket dåligt skick, det är mögel i hela huset, och fastigheten har mycket stort renoveringsbehov. Vårt förslag föreslår en renovering som gör att villan och dess föreslagna tillbyggnad blir en fin del av Björknäs.

Det har påpekats att vårt förslag till tillbyggnad inte skulle passa in i områdesbilden för Björknäs. Vi har till exempel blivit tillsagda att vissa materialval – som vårt första förslag med en fasad i fibercement – inte är förenligt med områdets träfasader. Fyra fastigheter bortuppförs just nu – på en riven q1 märkt villa – en nybyggnad av flerbostadshus med åtta lägenheter. Med fasad av fibercementplattor. (Björknäs 1:6) I Nämndens beslut i B 2020-001354 går att läsa att man bland annat godkänner en bruttoarea om 1,343 m – fasader utförs med fibercementskivor, huset uppförs i modern stil som av nämnden bedömts passa in i området. Från vattnet ser man tydligt både vår fastighet Björknäs 1:8 och den nu under uppförande stora fastigheten på Björknäs 1:6. Antikvariens utlåtande om den eventuella framtida – dvs ej påbörjade eller gällande - plan för området och därmed det som lagts till grund för bygglovshandläggarens förslag om att avslå vår bygglovsansökan - är inte förenliga med Nämndens tidigare godkända beslut för fastigheter på området. Nämndens syn på områdesbilden i beslutet – ärende Björknäs 1:6 - är inte förenlig med antikvariens beskrivning. Vi anser därför att antikvariens utlåtande inte är förenligt med tidigare Nämnd beslut och bör därmed ej ligga till grund för att avslå vår bygglovsansökan. I nämndens yttrande kan man läsa ”Området har en blandad bebyggelse med bostadshus från olika år. Takutformningar, fönstersättningar, utformning av tillbyggnader och material på fasader varierar ”Vi anser därför att förslaget följer områdets utformning och anpassning. Med hänvisning till nämndens beslut i avseende med grannfastigheten Björknäs 1:6 och avsaknad av områdesplan, detaljplan och någon annan dokumentation eller bestämmelser som skulle motsäga vårt förslag, ser vi inte att det finns någon anledning till att något annat beslut än att bifalla vår ansökan. Tillbyggnadens höjd sträcker sig aningen över villans takfotslinje – men som konstaterats finns ingen vägledning eller bestämmelse som begränsar tillbyggnaders höjd eller att tillbyggnaden höjer sig över befintlig takfot. Vi har i vårt förslag presenterat en fin tillbyggnad som tydligt kontrasterar och kompletterar ursprungsvillan och skapar en modern känsla som passar in i området Björknäs. Bredden på tillbyggnad är i stort sett likvärdig med frontespisens bredd – i sin helhet underordnar sig tillbyggnaden med sina fina proportioner huvudhuset väl. Det är ett proportionerligt väl anpassat förslag. Det finns ingenting som visar att en mindre tillbyggnad skulle bidra till en bättre områdesbild. Det finns idag inga pågående planer för fastigheten, villan är utanför planlagt område och omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö. Fastigheten omfattas inte av nämnda planer idag. Det finns inga bestämmelser för att villan har några särskilda kulturhistoriska värden. Med bakgrund till allt ovan – kan man juridiskt därför inte avvisa vårt förslag.



(Se bildstöd i medföljande bilaga).

Skäl till beslut

Föreslagen tillbyggnad gör irreversibla ingrepp i befintlig villas stomme. Den befintliga Kvarnvillan bedöms vara värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och utgör en viktig del av skärgårdsskaraktern i området. Tillbyggnaden bör underordna sig kvarnvillan i skala och utformning. Rådande förslag dominerar befintlig byggnad och bedöms strida mot förvanskningförbudet, 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

Kvarnvillan bedömdes i bebyggelseinventeringen år 1977 (efter villans renovering) vara kulturhistoriskt intressant, medan Björknäs 1:6 som sökanden refererar till saknade kulturhistoriskt värde. Kvarnvillan och Björknäs 1:6 bedömdes ligga inom ”omistlig strandzon” vilket i detaljplanen 261 (där Björknäs 1:6 ligger) resulterade i q1 värdefull miljö.

Den befintliga Kvarnvillan förstärker områdets skärgårdsskarakter. Tillbyggnadens framträdande placering och särskiljande karaktärsdrag bedöms vara olämplig med hänsyn till den rådande stads- och landskapsbilden, kvarnvillans kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Tillbyggnaden strider därmed mot 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av det ovan sagda bedömer nämnden att ansökan om bygglov inte kan beviljas.

Bygglovenheten

Anni Stockeld
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttrande kommunantikvarie
5. Yttrande fastighetsägare

ÖVERSIKTSKARTA

