

Bemötande av frågeställningar och utlåtanden bygglovsansökan **Björknäs 1:8**

B 2023-001050 BJÖRKNÄS 1:8 (KVARNVÄGEN 14B)

Hej

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.

Antikvariens utlåtande om fastighetens Kulturhistoriska värden

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 bandplåstaket 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 fråntagits dess sammanhang.

Då huset inte pekats ut som särskilt värdefull 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 stenmuren som ligger 3 m bakom byggnaden se mark på bygglov.

Området

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 skymts 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. 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.

Områdesbild

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 bort uppförs 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 1,343m – 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.



Historiska bilder

Bilderna ovan visar hur Björknäs 1-8 tidigare tillhörde den intilliggande Björknäs kvarn. Kvarnen är sedan länge rivet och Kvarnwillan har frångåtits dess sammanhang. På bilderna ovan kan man tydligt se hur utformningen och karaktärsdragen har förändrats över tid.



Det befintliga huset idag

Efter en ombyggnad på 70-talet förvanskades mycket av husets karaktärsdrag. Detta syns när vi jämför huset idag med de historiska bilderna. Detaljeringen kring burspråket är borta samt de avlånga fönsterna. Huset idag omfattas inte av riksintresset för kulturmiljö.



TILLBYGGNADENS NÄRMSTA GRANNE

Tillbyggnaden är placerad norr om det befintliga huset, mot den Nya Skurubron. Det är detta område som kommer vara tillbyggnadens närmsta granne och härifrån kan vi konstatera att en läsbarhet inte är aktuellt att ta hänsyn till då området domineras av det visuella intrycket av den Nya Skurubron.



VY FRÅN NYA SKURUBRON

Gällande tillbyggnadens position är inte vyn från Nya Skurubron relevant då läsbarheten av det befintliga huset inte påverkas. På grund av den snäva vinkeln från Nya Skurubron kommer man knappt att se tillbyggnaden. Det man kan ana genom räcket är det befintliga husets burspråk och det kommer tillbyggnadens position inte att påverka.



VY FRAMIFRÅN FRÅN HAVET 1

Tillbyggnadens kortsida vetter mot havet och tar ett mindre visuellt anspråk än huvudbyggnaden. Tack vare sin färg och avstånd framhäver tillbyggnaden det befintliga huset. Samtliga fyra hörn är frilagda för att tydliggöra det befintliga huset i sin helhet. Tillbyggnaden är underordnad och läsbarheten påverkas inte från havet.

MED BEFINTLIGT TRÄD FRAMFÖR



UTAN TRÄD



VY UNDERIFRÅN NYA SKURUBRON

Avståndet mellan tillbyggnaden och det befintliga huset möjliggör att man även från denna vyn underifrån Nya Skurubron tydligt ser det inre hömet av burspråket på det befintliga huset, vilket underlättar läsbarheten. Det befintliga huset framhävs och tillbyggnaden underordnar sig.

MED BEFINTLIGT TRÄD FRAMFÖR



UTAN TRÄD



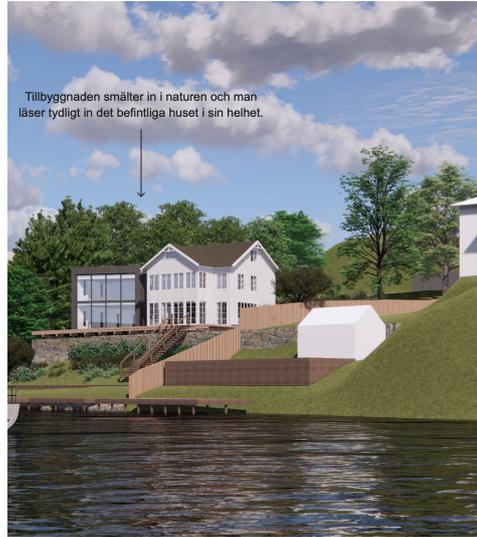
VY FRÅN HAVET 2

Tillbyggnaden är placerad norr om det befintliga huset och endast en del syns från denna vinkel. Tillbyggnaden smälter in i naturen och främhäver det befintliga huset i sin helhet, läsbarheten påverkas inte.

MED BEFINTLIGT TRÄD FRAMFÖR



UTAN TRÄD



Tillbyggnaden smälter in i naturen och man läser tydligt in det befintliga huset i sin helhet.