

Utredning kulturmiljö i dp 340

Maria Ros, bebyggelseantikvarie, för Nackas bygglovenhet via White arkitekter
Sammanställning av utredning 2022-03-25

Inledning

Utredningen är framtagen på uppdrag av bygglovenheten med stöd av:

- MSN 2021/168, B 2021-002149 Kulturhistoriskt särskilt värdefulla områden som kan undantas från lovfria åtgärder
- Dom Mål nr P 2676-21, meddelad 2021-09-07
Utdrag: "För en tillförlitlig bedömning behöver i förevarande fall bebyggelseutvecklingen granskas och eventuellt också bli föremål för en förnyad antikevarisk bedömning. Denna utredning bör i första hand företas av nämnden."

Underlag bedömning:

- **Dp 340**, plankarta och planbeskrivning
Generell planbestämmelse om kulturhistoriskt värdefullt område samt två fastigheters byggnader försedda med k-bestämmelse. Det finns inget underlagsmaterial eller särskilda utredningar om kulturmiljö från planarbetet. Under 2004 användes interna resurser som utifrån sin kompetens gjorde avvägningar men utan att alltid redovisa dessa i materialet.
- **Kulturmiljöprogram 2011** – gränser visar nedast nedre delen av området som värdefullt.
- **Kulturminnesvårdprogram 1987** – visar ett fastighetsspecifikt och utökat utpekade område än det senare programmet– som sannolikt varit underlag till att hela planen fick en bestämmelse.
- **Beslut Länsstyrelsen** i bygglovsärende dnr B 2018-001471, LS ärendebeteckning 403-18112-2019 från 2019-12-05, gällande bedömning områdets värde idag.
- **Beslut Länsstyrelsen** i bygglovsärende dnr B 2021-002169, LS ärendebeteckning 403-2453-2022 från 2022-03-11, gällande bedömning intilliggande område inom dp 553.
- **Beslut Länsstyrelsen ang fornlämning inom dp 340**, Ärendebeteckning 431-4051-2022 från 2022-02-10, gällande Bo 4:1
- **Karta årtal nybyggnation inom området och kartöverlägg utpekade områden/objekt**
- **Platsbesök 2022-03-23**

Sammanfattning

Utpekade värden

Särskilt markerade fastigheter i DP

Bo 4:1

Fornlämningen inom fastigheteten (gravfält) har sedan tidigare är skadat av äldre byggnation, konstaterat av Länsstyrelsen 1 nov 2017 och framgår i beslut om tillstånd för att bygga växthus ovanpå fornlämning enligt beslut från Länsstyrelsen, Ärendebeteckning 431-4051-2022.

Bo 1:23

Finns kvar byggnader på fastigheten, äldre sommarstuga och mindre förrådsbyggnad.

1:24

Fastigheten har tillsammans med Bo 1:46 uppgått i fastigheten Bo 60:1. Tomten består av sommarstugan samt två ytterligare byggnader. Ett enbostadshus och garage uppfördes efter bygglov 2012.

Värden enligt DP

Byggnadskultur och gestaltning På fastigheterna Bo 1:23 och 1:24 finns välbevarade och tidstypiska sommarstugor från 1900-talets första decennier, vilka bedöms ha ett kulturhistoriskt egenvärde samt vara av betydelse för helhetsmiljön i området. Sommarstugan som hustyp kan ses som miniatyr av sommarvillan, med samma ingredienser, till exempel, glasveranda/farstukvist och sadeltak Dessa byggnader är av stort kulturhistoriskt intresse och bör bevaras.

Generellt väldigt lite bakgrund i planbeskrivningen till varför hela området är klassat som värdefullt. Viss hänvisning till närområde i KMP 1987.

Värden enligt Kulturminnesvårdsprogram 1987 (KMP 1987)

Del av 22:2

22:1-2 Närmiljö – Djurgårdsvägen – Lännäsvägen (s 90-92)

Två närmiljöer med många sommarvillor från tiden 1870-1900 bevarade i så gott som ursprungligt skick.

22:3 Närmiljö – Boo herrgård (s 92)

Byggnadsminnesförklarad herrgårdsmiljö från 1720-talet.

Värden enligt Kulturmiljöprogram 2011 (KMP 2011)

Övergripande beskrivning av områdets långa hävd som bebyggd och del av Boo gård. Av jordbruksmarkerna återstår inte mycket då området styckades av till fritidshusbebyggelse under 1900-talets första årtionde. Marken har därefter bebyggts succesivt med enbostadshus genom åren. Istället är det sommarbostäderna särskilt tidigt 1900-tal som är ett bärande värde, samt kopplingen och förståelsen av inloppet, Stäket och dess tidigare funktion som primär färdväg.

Karaktär på platsen idag

Området ligger delvis avskilt från Stäket genom en terrängskillnad i områdets södra del. Åt öst stiger terrängen mot Bo herrgård och avgränsas åt norr av ett större skogsparti.

Idag har stora delar av området en modern karaktär av villaområde med bebyggelse från varierande tidsperioder varav många påfallande moderna. Utformningsmässigt finns stor variation gällande t.ex. takvinklar, försterformer och fasadmateriäl. Områdets norra och södra delar har en något mer lantlig karaktär som byggs upp av något större tomter, mycket vegetation och bebyggelse med av sadeltak och rödfärgade träfasader. Inom dessa området finns också äldre bebyggelse, i huvudsak rödfärgade byggnader med träpanel och sadeltak belagt med tegel.

Bedömning

Värden att värna

Aktuellt planområde berörs av två olika närområden som beskrivs i KMP 1987. I KMP 2011 har avgränsningen minskat och endast en liten del av planområdet i söder berörs. Om den nya avgränsningen gjorts mot bakgrund av områdets förändring framgår inte av KMP, men kan ha varit en faktor (se karta årtal nybyggnation). Området är idag tydligt utbyggt och förändrat, en förändring som till stora delar kan härledas till detaljplanen dp 340 som medgav större byggrätt än tidigare. Planen vann laga kraft 2004-11-25 och genomförandetiden gick ut 2019-11-25.

Den småskaliga landskapsbilden som lyfts i både KMP 1987 och 2011 som beskrivning av det kulturhistoriska värdet är så pass förändrad att de kulturhistoriska värdena ur detta perspektiv inte längre är dominerande inom planområdet.

Av KMP 2011 framgår även att *sommarbostäderna, särskilt tidigt 1900-tal*, har ett bärande värde i utpekningen av kulturmiljörådet och i kopplingen till Boo gård.

Även kopplingen och *förståelsen av inloppet, Stäket och dess tidigare funktion som primär färdväg* är ett bärande värde. Jordbruksmarkerna har över tid byggts bort.

Inom aktuellt planområde för dp 340 nekades startbesked för s.k. attefallshus under 2018 med hänsyn till detaljplanens skrivning att området som helhet är kulturhistoriskt värdefullt. Detta beslut överklagades och upphävdes av Länsstyrelsens (LS) i beslut från 2019-12-05. Av LS bedömning om bebyggelseområdets värde idag framgår att endast den södra delen av planområdet mot Lännerstasunden är särskilt värdefullt utifrån kulturhistorisk synpunkt då detta området innefattar strandnära läge med före detta sommarvillor från sekelskiftet. Detta är också samma område inom detaljplanen som ingår i utpekade område enligt KMP 2011. Inom detta område finns en äldre bevarad sommarstuga som är markerad med k i detaljplan.

Ur s. 3 i beslut från LS:

[...] Den nu aktuella fastigheten (Bo 1:962) hör som länsstyrelsen ser det rent fastighetsbildningsmässigt snarare till den bebyggelsegrupp som ligger strax norr om de strandnära sekelskiftsvillorna. Såvitt länsstyrelsen kan bedöma efter företagen utredning i ärendet karakteriseras bebyggelsen i detta område snarare av främst yngre byggnader med blandad bebyggelse med stor arkitektonisk variation och en mindre tomtstruktur. Området utgörs av ett tidigare sportstugeområde som med tiden blivit till permanentbebyggelse och den kulturhistoriska berättelsen får betraktas som obefintlig idag. I detta område finns enskilda byggnader som kan betraktas som särskilt värdefulla och har betecknats med bestämmelsen k i planen, men byggnaderna på den aktuella fastigheten är inte en sådan. Mot bakgrund av det ovan anförda gör länsstyrelsen bedömningen att bebyggelsen där den aktuella fastigheten, eller i varje fall platsen för den sökta åtgärden, ligger inom inte kan anses vara en bebyggelse som är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Nämnden har därför inte haft skäl att vägra startbesked på de skäl som gjorts, d.v.s. med stöd av 9 kap. 4 d § jämfört med 8 kap. 13 § PBL. Nämndens beslut ska därmed upphävas och återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

Söder om aktuellt planområde finns både drag av den småskaliga lanskapsbygden, flera sommarbostäder bevarade samt en tydlig koppling till Stäket som inlopp. De kulturhistoriska värdena här har också utretts grundligt i arbete med dp 553 som också har mer detaljerade och motiverade sydds- och varsamhetsbestämmelser. Inom detta område har nekat startbesked från 2021 stått sig i Länsstyrelsen i beslut från 2022-03-11 (LS 403-2453-2022 för Bo 1:85).

Sammantagen bedömning

Undertecknad instämmer med Länsstyrelsens bedömning enligt ovan gällande i beslut berörd fastighet och efter utförd utredning och platsbesök 2022-03-23 att det även gäller hela planområdet. Mot bakgrund av den förändring som skett i området får den kulturhistoriska berättelsen såsom den beskrivs enligt planen, inom KMP 1987 och KMP 2011 betraktas i stort sett som obefintlig inom planområdet idag. Däremot är dragen mer påtagliga söder om planområdet, bl.a. inom dp 553.

Mot bakgrund till att området är så pass förändrat i stort bedöms s.k. attefallsåtgärder kunna tillåtas inom hela planområdet, med undantag för fastigheterna Bo 1:23 och Bo 60:1 som har byggnader som har försetts med varsamhetsbestämmelse (k) för befintlig bevarad sommarstugebebyggelse. Undantagna fastigheter är mot bakgrund att denna bebyggelse kan anses vara en bebyggelse som är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt dels genom sin ålder, dels som ett fysiskt spår av det som tidigare pekats ut som värdebärande för området.

Konsekvenser

Detta innebär att attefallsåtgärder skulle tillåtas på ett fåtal fastigheter som ingår i utpekade områden enligt KMP 2011. Även om dessa fastigheter geografiskt ligger nära strandlinjen mot Stäket är det en markant höjdskillnad i terrängen som fysiskt delar av områdena liksom att bebyggelsen på fastigheterna idag är övervägande modern. Mot denna bakgrund bedöms de inte uppvisa några av faktorer som gör dem till värdebärande för de utpekade värdena varför attefallsåtgärder bör kunna tillåtas.

Detta innebär också att attefallsåtgärder skulle tillåtas på fastigheter inom områdets norra del som vetter mot Bo herrgård. Området mellan Bo herrgård och bebyggelse inom planområdets norra del avgränsas till stor del av ett skogsparti. Denna fastighet ägs av Nacka kommun varför någon risk för ökad exploatering inom områdets norra del mot Bo herrgård inte bedöms föreligga.

Bebyggelsen i planområdets norra och södra delar har en något mer lantlig karaktär som byggs upp bl.a. av något större tomter och mer inslag av vegetation. Inom dessa områden finns ett fåtal äldre byggnader, rödfärgade med träpanel och sadeltak belagt med tegel som kan ha visst kulturhistoriskt värde. Värdena bedöms dock inte vara så stora att de påverkar den sammantagna bedömningen. Inte heller bedöms värdena att förvanskas eller försvinna genom att tillåta attefallsåtgärder. Även om attefallsåtgärder tillåts bör man vid bedömning särskilt se över åtgärdernas anpassning till bebyggelsen och förutsättningarna på platsen.

Vägledande för bedömning om lämplighet av komplementbyggnader bör vara riktlinjerna i KMP 2011 s 62:

Komplementbyggnader placeras och utformas med respekt för huvudbyggnad och tomt. En enkel färgsättning, med knutar och foder i liknande färg som fasad, kan vara lämplig.

Sammanfattande bedömning

Mot bakgrund av den förändring som skett i området får den kulturhistoriska berättelsen såsom den beskrivs enligt planen, inom KMP 1987 och KMP 2011 betraktas i stort sett som obefintlig inom planområdet idag. Inom södra och norra delen av planområdet finns ett fåtal äldre byggnader, rödfärgade med träpanel och sadeltak belagt med tegel som kan ha visst kulturhistoriskt värde. Värdena bedöms dock inte vara så stora att de påverkar den sammantagna bedömningen.

Efter en förnyad antikvarisk bedömning om områdets kulturhistoriska värden bedöms sammantaget samtliga fastigheter inom dp 340, med undantag av fastigheterna Bo 1:23 och Bo 60:1, kunna undantas från planens bestämmelse om området som kulturhistoriskt värdefullt. Därmed tillåts s.k. attefallsåtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c.§§.

Den förnyade antikvariska bedömningen är gjord med stöd av MSN beslut B 2021-002149 om kulturhistoriskt särskilt värdefulla områden som kan undantas från lovfria åtgärder samt dom dom Mål nr P 2676-21, meddelad 2021-09-07.

Förslag standardtext i startbesked för attefallsåtgärder på fastigheter inom dp 340:

Efter en förnyad antikvarisk bedömning om områdets kulturhistoriska värden bedöms samtliga fastigheter inom dp 340, med undantag av fastigheterna Bo 1:23 och Bo 60:1 (som har försetts med varsamhetsbestämmelser för befintlig bevarad sommarstugebebyggelse) kunna undantas från planens bestämmelse om området som kulturhistoriskt värdefullt. Därmed tillåts s.k. attefallsåtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c.§§. Beslutet är fattat med stöd av MSN beslut B 2021-002149 ang. kulturhistoriskt särskilt värdefulla områden som kan undantas från lovfria åtgärder samt dom i mål nr P 2676-21, meddelad 2021-09-07.

Karta årtal nybyggnation inom området




- Byggnader som idag har samma läge eller ungefärligt läge på ny byggnad 1999-2001
Flera av byggnaderna ser dock ut att ha byggts till.
- Byggnader som finns med på ortofoto 1972-1987
- Kommentar ang bebyggelse på fastigheten.

Underlagskarta: Flygfoto 2021

Not. två startbesked för "attefallare" inom planområdet har utöver vad som framgår ovan getts under 2014.

Kartöverlägg utpekade områden/objekt



- Dp 340, planområde gräns
- - - KMP-område 1987
- - - KMP-område 2011
- - - Skydd i dp, anslutande planer
-  Byggnadsminnesområde Boo herrgård
- Byggnad med k-bestämmelse

Not. Blå linje som är gräs enligt KMP 2011, varav utpekad område är mellan gräns och vatten. Markerad röd fastighet har en aktuell ansökan om s.k. attefallsbus.