

## Villa Mariedal, Björknäs 10:4 och 10:12 i Nacka

### Antikvariskt utlåtande angående utbyggd veranda



Detta dokument är framtaget av Norconsult Sverige som del av det uppdrag dokumentet gäller. Upphovsrätten tillhör Norconsult. Beställaren har, om inte annat avtalats, endast rätt att använda och kopiera redovisat uppdragsresultat för uppdragets avsedda

# 1 Bakgrund

I samband med pågående planarbete för fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 har Nacka kommun beställt ett antikvariskt sakkunnigt, oberoende utlåtande angående en tidigare utbyggd veranda med underliggande förråd. Beställare har varit Alice Söderqvist, planarkitekt vid Planenheten.

Planarbetet omfattar en frimärkesplan med syfte att skydda värdefull kulturmiljö samt göra en planstridig altan med underbyggt förråd som finns på fastigheten idag, planenlig. Under arbetets gång har det uppdagats att altanen inte är helt bygglovsenlig samt att det finns oklarheter kring om den underordnar sig huvudbyggnaden samt anpassats till byggnadens och platsens kulturmiljövärden på ett lämpligt sätt. Fastigheterna ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Fastigheterna ligger inte inom utpekade område i Nackas kulturmiljöprogram, men utgör ett mycket representativt exempel på temat *Sommarnöjen vid farleden*

Mot bakgrund av ovanstående vill Planenheten beställa ett kortfattat PM som ska bifogas planhandlingarna. Fastigheterna i fråga 10:4 och 10:12, är bebyggda med en sommarvilla från 1884 samt två komplementbyggnader (gästhus och utedass). PM:et ska innehålla en beskrivning av byggnadens och fastighetens värdebärande egenskaper, en bedömning om verandan är förvanskande eller inte och om den påverkar riksintressets uttryck negativt. Utifrån resultaten har synpunkter och rekommendationer gällande utkast till planförslag och planbestämmelser tagits fram. Underlag i form av gällande detaljplaner, utkast till planhandlingar, fotografier, illustration samt internt arbetsmaterial ("Undersökning ang altanen, Mariedalsvägen 2") har tillhandahållits av Planenheten. Platsbesök har ej ingått i uppdraget.

PM:et har tagits fram under december till februari 2023-2024 av Lisa Sarban, bebyggelseantikvarie, sakkunnig av seende Kulturvården (behörighet K), och granskats av Ida Holsner, bebyggelseantikvarie, sakkunnig av seende Kulturvården (behörighet K).

## 2 Kulturhistoriskt skydd

### 2.1 Riksintresse enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Fastigheterna ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövården *Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58)*, en farledsmiljö tillhörande Stockholms farled och inlopp, Norra Boo, Vaxholm, Oxdjupet och Lindalssundet. Planområdet ger uttryck för en del av en riksintresset som representerar en välbevarad sommarnöjesmiljö där medel- och överklassfolk från Stockholm började uppföra sommarhus när ångbåtstrafiken fick genomslag under mitten av 1800-talet.

Motivering:

*Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur. Farledsmiljö, kommunikationsmiljö, kust- och skärgårdsmiljö, fästnings- och skansmiljö, befästningssystem, militärmiljö, småstadsmiljö, industrimiljö, sommarnöjesmiljö.*

Uttryck:

Sommarnöjesmiljö

*(Nacka kommun, Lidingö kommun, Vaxholms kommun, Värmdö kommun).*

*Sommarlantgårdar från 1700-talet och 1800-talets första hälft för Stockholms välbeställda borgerskap. Svindersvik, Lilla och Stora Nyckelviken (Nacka kn), Älvviks gård (Lidingö kn) samt gårdar på norra Värmdölandet och vid Lindalssundet (Värmdö kn). Odlingsmarker, gårdsbyggnader, trädgårdar, parker, alléer och brygglägen. Sommarvillor från 1800-talets mitt fram till 1900-talets början utmed ångbåtslederna samt mindre fritidshus/sportstugor från 1900-talets första hälft. Naturtomter och luftiga bebyggelsegrupper. Brygglägen med tillhörande mindre byggnader i form av badhus och väntkurer. Inslag av parkvegetation. Byggnader för nöje, till exempel lusthus och paviljonger. Avläsbar arkitekturstillutveckling från de rikt dekorerade schweizer- och cottagestilarna från 1800-talets senare hälft med verandor och pittoreska utbyggnader, till det tidiga 1900-talets mer strama villor som utvecklats till en nationalromantisk stilinriktning med robusta detaljer och allmogeinspirerade detaljer och färgsättningar. Mindre sportstugor med drag av nationalromantiken eller 1900-talets modernism, speglade rekreativlivets utveckling. Visborgs minnes semesterhem vid Kungshamn med grupper av små, enkla uthyrningsstugor påminnande om samtida sportstugor.*

Förhållningssätt framtagna av Länsstyrelsen:

*Längs inloppets södra kustremsa är de stora sommarvillorna i norrläge med bryggor och lusthus fortfarande tydliga från vattnet. För läsbarheten är miljöerna beroende av ett skyddsavstånd mot eventuella nyexploateringar, och att de inte byggs för emot vattnet. En utveckling som sker längs med stränderna idag är att alltfler bygger större anläggningar i form av till exempel nya bryggor med badhus och trädäck invid husen. Sommarvillabebyggelsen längs stränderna är känslig för nyetableringar av denna typ då den riskerar att dominera över de befintliga husen. Naturtomternas karaktär är viktiga att behålla med trädriddar och bevarad skärgårdstopografi. Avverkningar för att skapa andra ljusförhållanden skadar förståelsen för förra sekelskiftets sommarnöjesideal och kan påverka den samlade landskapsbilden negativt.*

Området berörs även av riksintresse för Kustområde och skärgård, 4 kap Miljöbalken. Det finns ingen exakt geografisk avgränsning av riksintresset, men Länsstyrelsens tolkning är att hela kustområdet och skärgården

utanför Stockholm ingår. Bestämmelserna innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur-och kulturvärden.

## 2.2 Kulturmiljöprogram

Nackas Kulturmiljöprogram från 2011 är uppdelat i olika teman som beskriver en viss karaktärstyp utifrån historisk bakgrund och fysiska uttryck. För varje tema specificeras rekommendationer om hur värden ska hanteras, kallade för förhållningssätt. Rekommendationerna syftar till att ge underlag för tillämpningen av plan- och bygglagens regler och eventuella planbestämmelser om hänsyn till stads-och landskapsbild, natur- och kulturvärden, byggnaders egenart och helhetsverkan samt miljömässiga värden..

Förhållningssätt för temat *Sommarnöjen vid farleden* är specificerade för ett antal mindre, utpekade miljöer. Mariedal ingår ej i någon av dessa. Byggnaden bedöms dock som ett mycket representativt exempel på ett sommarnöje vid farleden och förhållningssätten för temat bedöms därför som applicerbara på kulturmiljön kring Mariedal. (se vidare under kapitel 4). Mariedal finns för övrigt med i Kulturmiljöprogrammet på foto på sidan 11 (kapitlet Kulturmiljövårdens intressen), med bildtexten: *Nackas ansikte mot stora farleden präglas av 1800-talets sommarvillor i dramatisk skärgårdsterräng.*

Kommunen har i kulturmiljöprogrammet tagit fram egna förhållningssätt kopplade till riksintresset:

***Möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling bevaras*** Farledens sammansatta karaktär – äldre brygg- och hamnmiljöer, agrara miljöer med gårdar och jordbruksmark, institutions-, industri- och rekreationsmiljöer – respekteras. Ett urval av bebyggelse som speglar denna sammansatta karaktär ingår som lokala kulturmiljöer i detta program med särskilda förhållningssätt som styr kulturmiljöhänsyn vid framtida plan- och bygglovshantering. Delar av det orörda skärgårdslandskapet utgör naturreservat och skyddas genom särskilda föreskrifter.

***Östra respektive västra kuststräckans karaktär och bebyggelsestruktur respekteras*** Farledens övergripande karaktär, med ett glesbebyggt skärgårdslandskap i områdets östra del och ett mer tätbebyggt landskapsparti i områdets västra del, respekteras. Nya byggnader inordnas i respektive delområdes övergripande karaktär. Karaktärsskapande ny bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en ny tydlig årsring i farledsmiljön.

## 2.3 Gällande detaljplan

I gällande detaljplan (dp 380, laga kraft 2006-02-16) har huvudbyggnaden skydd genom bestämmelserna:

*q1 Synnerligen värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas*

*v1 Vind får inte inredas*

Gästhuset och dasset har inget skydd, men byggrätterna styrs genom bestämmelse:

*q3 Åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.*

### 3 Kulturhistoriskt värde och värdebärande karaktärsdrag

Villa Mariedal uppfördes som sommarvilla år 1884. Villan är rikt dekorerad med snickarglädje och utgör en tydlig och tidstypisk representant för ett sommarnöje i så kallad schweizerstil. Tillbyggnader har under åren skett för till exempel kök, badrum och sovrum på byggnadens baksida. Fasadens har också genomgått förändringar, men vid den senaste renoveringen eftersträvades ett återställande av exteriören till ursprungligt utförande. I gällande detaljplan bedöms byggnaden som synnerligen värdefull, vilket motsvarar särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13§. På fastigheten finns även två mindre komplementbyggnader, ett gästhus från 1900-talets mitt samt ett äldre utedass. Byggnaderna är i tekniskt dåligt skick, och bedöms i gällande plan inte inneha några kulturhistoriska värden som kräver skydd i plan.

Villa Mariedal ligger väl synlig i ett exponerat läge längs Skurusundet och Stockholms inlopp I det kuperade landskapet är bebyggelsen uppförd på utskjutande berghällar eller i högt belägna bergsskrevor, vilket bidrar starkt till områdets särprägel och höga kulturhistoriska värden. Bebyggelsen härstammar från 1800-talets senare hälft då ångbåtarna började trafikera Skurusundet, och tre ångbåtsbryggor anlades, bland annat vid Mariedal. Området kring Mariedal i norr, som är en mycket väl sammanhållen sommarnöjesmiljö, ingår i den farledszon som är av riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen består huvudsakligen av det sena 1800-talets sommarvillor med sina här och var bevarade små badhus, paviljonger och uthus i fantasifull snickarglädjearkitektur. Viktiga delar av områdets speciella karaktär utgörs även av de branta naturtomterna med sina murar, terrasseringar, staket och grindar.

#### ***Fastighetens värdebärande karaktärsdrag:***

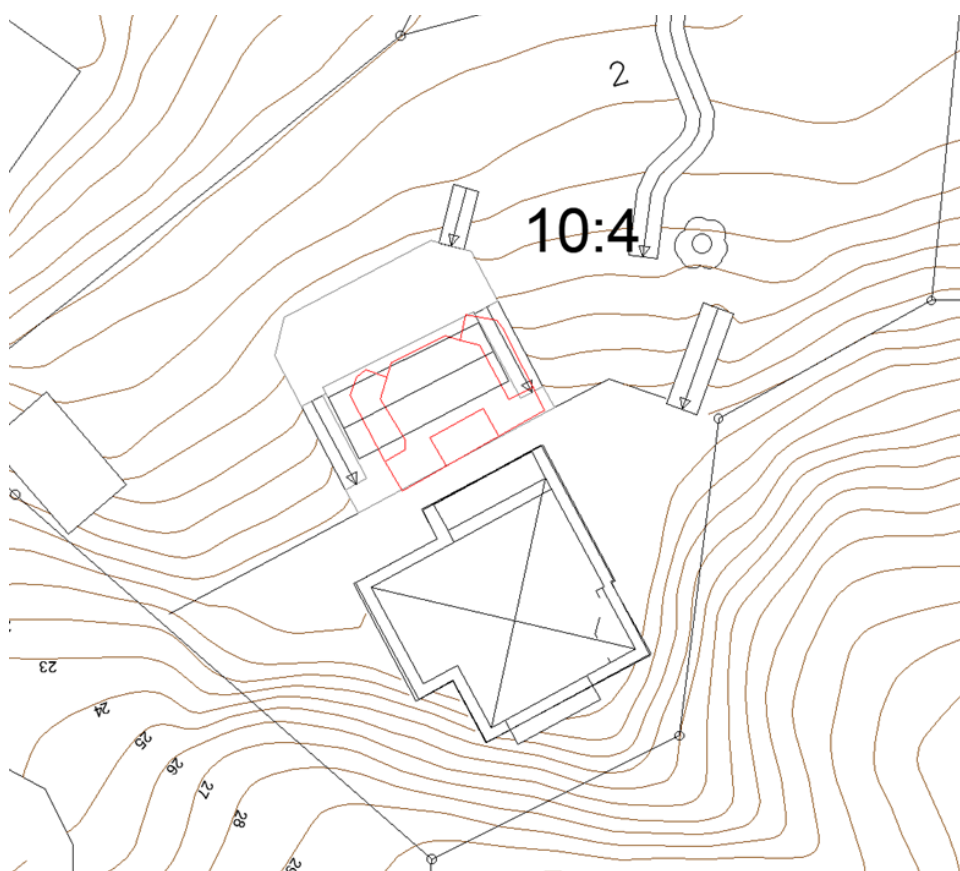
- Ursprunglig volym och takform
- Fasadutformning omfattande liggande spontad träpanel samt fasaddekor bestående av listverk, foder samt dekorativa snickerier/lövsågerier
- Flackt sadeltak täckt av falsad plåt
- Öppen entréveranda med ovanpåliggande balkong, i sin helhet med räcken, fronten och dekor.
- Ursprunglig/tidstypisk färgsättning
- Fönstersättning och fönsterindelning
- Ursprungliga fönster
- Ursprunglig pardörr med glasad överdel vid entré
- Synlig sockel natursten med inslag av bruk
- Bergig och grön tomt med murar och terrasseringar karaktäristiskt för Skurusundets dramatiska skärgårdsterräng
- Uppvuxna lövträd



*Ursprunglig öppen förstuvist och altan, rikt dekorerad med snickarglädje.*

## 4 Bedömning av verandans påverkan på kulturhistoriska värden

På platsen har det sedan sommarvillan uppfördes funnits en altan samt terrasseringsar, det är tydligt på äldre tomtkartor från 1883 och 1952. Någon gång under 1900-talets mitt ersattes den äldre altanen med en något mindre och enklare altan med underbyggt förråd. Den altan med underbyggt förråd och flankerande trappor som nu finns på platsen, uppfördes omkring 2016, och är betydligt bredare än de båda tidigare altanerna.



*Illustrationen visar utbredningen av befintlig altan med underliggande terrass, i förhållande till den äldre altan som finns markerad på kartor från 1883 och 1952 (markerade med röd linje).*

Den tillbyggda altanen följer inte de förhållningssätt för som är framtagna för tillbyggnader inom ramen för temat "Sommarnöjen vid farleden" som specificeras i Nacka kulturmiljöprogram. Enligt riktlinjerna ska tillbyggnader, till exempel altaner, utföras i ett mindre framträdande läge - höjd, volym och utförande bör underordnas huvudbyggnaden. Vidare står att läsa att altaner bör vara marknära, eller ha en beklädd nedre del. Altanen med underbyggt förråd representerar i stora delar ett motsatt förhållningssätt. Kombinationen av den stora volymen, färgsättningen samt det stora antalet spröjsade fönster skapar (snarare än karaktären av en underordnad förrådsdel) upplevelse av en stor, högrest villa, ur vissa vyer från vattnet. Huset kan i vissa vyer tolkas som ett trevåningshus, vilket även strider mot intentionen i gällande detaljplan; "I de

*kulturhistorisk intressanta områdena tillåts i allmänhet tvåvåningshus för att smälta in i befintlig miljö.*" I andra vyer kan den uppfattas som ett enskilt bostadshus/gästhus, byggt dikt an den ursprungliga villan. Hur utbyggnaden än tolkas är arkitekturen atypisk för kulturmiljön.

Att färgsättningen hämtats från huvudbyggnaden är förvisso i linje med rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet. Men dessa rekommendationer är framförallt applicerbara om tillbyggnaden tydligt underordnar sig huvudbyggnaden, samt i storlek, placering, funktion och övrig utformning helst anpassas till tiden. I föreliggande fall förstärker den klara färgsättningen snarare den dominerande, uppglasade, förrådstillbyggnaden.

I samband med byggandet av altanen uppfördes nya stödmurar, eftersom de äldre var i dåligt skick. Men eftersom den nya altanen med flankerande trappor är bredare än den äldre, har delar av stödmurspartierna som tidigare varit synliga byggts för. I förhållningssätten för *"Sommarnöjen vid farleden"* står att läsa att *"Äldre murar, inhägnader och terrasser på tomterna tillhör helhetsbilden och bör i möjligaste mån respekteras"*.

Den tillbyggda verandan bedöms inte leva upp till syftet i gällande dp 380 från 2003 *"Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte tillåtas. Hustyper och volymer ska anpassas till fastigheten, landskapsbilden och kulturmiljön."*

Tillbyggnaden är vidare planstridig i och med att den nya verandan är större än den äldre. Detta strider mot riktlinje i gällande detaljplans planbeskrivning: *"För de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna anges i allmänhet ingen byggarea, utan denna får motsvara husets utbredning på marken."*

### **Bedömning av eventuell ovarsamhet och/eller förvanskning enligt plan- och bygglagen**

Den tillbyggda verandan med underbyggt förråd gestaltat med spröjsade fönsterband, tillhörande terrass, flankerande trappor samt räcken bryter tydligt mot intentioner, riktlinjer och bestämmelser i Nackas kulturmiljöprogram samt gällande detaljplan. Tillbyggnaden bedöms som ovarsam och förvanskande enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§ och 17§.

### **Bedömning av skada på riksintresset**

Påverkan har skett på följande *Uttryck* för riksintresset, *Sommarnöjesmiljö*:

*"Sommarvillor från 1800-talets mitt fram till 1900-talets början utmed ångbåtslederna. Naturtomter och luftiga bebyggelsegrupper" samt "Avläsbar arkitekturstillutveckling från de rikt dekorerade schweizer- och cottagestilarna från 1800-talets senare hälft med verandor och pittoreska utbyggnader (...)"*

Verandan har vidare inte anpassats på lämpligt sätt för att förhålla sig till länsstyrelsens *Förhållningssätt* för riksintresset *Sommarnöjesmiljö*:

*"En utveckling som sker längs med stränderna idag är att alltfler bygger större anläggningar i form av till exempel nya bryggor med badhus och trädäck invid husen. Sommarvillabebyggelsen längs stränderna är känslig för nyetableringar av denna typ då den riskerar att dominera över de befintliga husen. Naturtomternas karaktär är viktiga att behålla med trädridåer och bevarad skärgårdstopografi."*

Verandan med underliggande förrådsdel bedöms ha en direkt visuell påverkan på möjligheterna att uppleva och/eller avläsa den ursprungliga naturtomten med terrasseringar och "luftig" bebyggelse. Vidare har den tillfört en skala, form och placering som är främmande för den ursprungliga sommarvillan, vilket försvårar avläsbarheten och upplevelsen av densamma. Den visuella påverkan är som störst i de viktiga vyerna från farleden. Påverkan bedöms som direkt och bestående.



Sammantaget är bedömningen att verandatillbyggnaden, med underliggande förråd, terrass och räcken har inneburit en skada på uttrycket *Sommarnöjesmiljö* för riksintresset *Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58)*, samt ej förhållit sig väl till rekommenderat förhållningsätt för uttrycket. Den enskilda åtgärden bedöms i sig inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Men om utbyggnaden bekräftas i plan finns en risk för upprepning av liknande tillbyggnader. Den föreslagna sammanslagna/förstorade byggrätten i synligt läge i väst bedöms innebära risk för ökad negativ påverkan på riksintresset. Upprepning av liknande verandatillbyggnader inom riksintresset bedöms i förlängningen innebära kumulativa effekter med risk för påtaglig skada på riksintresset.

Kommunen bör därför vidta de åtgärder som är möjliga enligt PBL, för att förhindra en upprepning av liknande tillbyggnader.



Vy från Stockholms inlopp i höjd med Sveriges holme.



*Tillbyggd veranda med underbyggd förrådsdel med uppglasad fasad.*



*Den nedre terrassen till vänster i bild, och det befintliga gästhuset till höger i bild.*

## 5 Medskick och rekommendationer gällande utformning av planbestämmelser

### Huvudbyggnad

För huvudbyggnaden föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser enligt nedan.

**r1:** Byggnad får inte rivas.

**q1:** Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas.

Värdefulla byggnadsdelar ska bevaras:

- Ursprunglig byggnadsvolym, fasadutformning och takutformning.
- Öppen veranda och balkong ska bevaras i sin helhet.
- Fasadens dekorativa detaljer i form av lövsågade snickerier och andra träornament.
- Ursprungliga träfönster och dörrar.
- Ursprunglig planlösning. Invändiga träsnickerier såsom dörr- och fönsterfoder, dörrblad, bröstningar och trappräcke. Befintliga kakelugnar.

**k1:** Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska värden. Vid ändring ska följande karaktärsskapande drag värnas:

- Färgsättning med fasader i rosa och vita listverk, räcken och ornament, i likhet med husets ursprungliga färgsättning, eller annat för arkitekturstilen tidstypiskt kulörval.
- Taktäckning av falsad plåt i tidstypisk kulör.
- Utbytta fönster bevaras till utformning och material eller ersätts med träfönster som utformas som kopior av de ursprungliga.
- Byggnaden ska underhållas varsamt och med för de kulturhistoriska värdena lämpliga metoder och material.

**a1** Utökad bygglovplikt för underhållsåtgärder som rör delar som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

**f1** Tillbyggnader ska anpassas till och underordnas huvudbyggnaden i sin utformning.

### Altan med underbyggt förråd

Föreslagen bestämmelse q3 (i utkast till detaljplan) har en bra formulering, men eftersom det inte finns värden att skydda bör den göras om till en f-bestämmelse: "Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och underordnas den befintliga bebyggelsen i sin utformning." Texten som beskriver att "det underbyggda förrådets dörrar, fönster och fasadmaterial ska samspela med och efterlikna huvudbyggnadens utformning" bör däremot utgå eller omformuleras. Intrycket av altanen, förrådet samt

terrassen skulle kunna mildras genom att fasad-, fönster, altan- och trappräcken målas in i en mer neutral och underordnad färgskala, som hämtar inspiration från berg och växtlighet i närområdet. Jämför med den föregående altanen som med sin dova färgsättning smälte bättre in i tomtmiljön. Möjligen kan en f-bestämmelse förtydliga detta.

### Komplementbyggnad

I föreliggande planförslag föreslås en ny sammanslagen byggrätt för komplementbyggnad. De i befintlig detaljplan angivna 21 m<sup>2</sup> (befintligt gästhus i dåligt tekniskt skick) + 4 m<sup>2</sup> (utedass) slås samman till en byggrätt om 25 m<sup>2</sup>. Större delen av markerad markyta för byggrätt har flyttats västerut, närmare huvudbyggnaden. Förslaget möjliggör uppförande av en större byggnad som innebär att ytterligare en stor del av den karaktäristiska gröna och bergiga terrängen söder om bostadshuset kommer att tas i anspråk. I vyer från farleden i väster finns risk för att den nya komplementbyggnaden läses ihop som en helhet tillsammans med både huvudbyggnaden och den utbyggda verandan, med förråd och nedre terrass, och bildar upplevelse av ett större byggnadskomplex.

Eftersom en stor del av befintlig tomt redan tagits i anspråk av en ny, utbyggd veranda som är större än de tidigare verandor som stått på platsen, bör delar av denna utbyggnad räknas in i byggrätten.

Rekommendationen i detta PM är därmed att byggrätten i den nya frimärksplanen bör minskas, och alternativt om möjligt flyttas till ett mindre känsligt läge.

Föreslagen skyddsbestämmelse föreslås ändras till f-bestämmelse: *"Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och underordnas samt anpassas till den befintliga bebyggelsen i sin utformning"*.

### Garage

I tidigare tilläggsplan regleras att garage kan placeras på "prickmark" om lämplig hänsyn visas till topografi och trafiksäkerhet. I den nya frimärksplanen föreslås att garage endast får uppföras på "korsmark" för att bättre värna de kulturhistoriska värdena. En byggrätt för garage föreslås tillskapas invid Mariedalsvägen.

Förslaget bedöms i detta PM som positivt för kulturmiljön, eftersom platsen är relativt skymd från farleden sett, på grund av flertalet träd och buskar. Skyddsbestämmelse föreslås ändras till f-bestämmelse: *"Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och underordnas den befintliga bebyggelsen i sin utformning."* Bestämmelsen är väl formulerad, men i Planbeskrivningen kan det vara värt att förtydliga att det inte är en kopia av huvudbyggnaden som eftersträvas, utan ett garage som underordnar sig densamma.

### Naturvärden och träd

I utkast till planbeskrivning beskrivs tomten med dess topografi och grönstruktur som kulturhistoriskt värdefull. På plankartan markeras tre av de större ädellövträden som skyddsvärda. Formuleringen för n1 bör kompletteras med en skrivning om att nedtaget skyddsvärt träd ska återplanteras på platsen med samma trädslag.

Förslag på skyddsbestämmelse:

**q:** *Tomtens ursprungliga terrasseringar, murar och trappor ska bevaras.*

Tomtens naturliga topografi och vegetation utgör en stor del av det kulturhistoriska värdet. Möjligheten att lägga till en bestämmelse för att styra max andel hårdgjord yta för tomten bör därför utredas