



Boo Miljö- och Naturvänner

Till Länsstyrelsen i Stockholms län

2016-02-11

Sänt till
Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden/Bygglovenheten
131 81 Nacka

**Överklagan av Delegationsbeslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-01-12
Beslut att ge lov, § 2016-000100, gällande bygglov och marklov för fastigheten
Kummelnäs 1:1168 (Spångvägen 25), Nacka kommun. Ärendenummer B 2015-001896.**

Föreningens överklagan gäller det bygglov och marklov som beviljats i Beslut att ge lov, § 2016-000100, för fastigheten Kummelnäs 1:1168 (Spångvägen 25), Nacka kommun.

Samma datum som beslut togs för fastigheten Kummelnäs 1:1168 togs också beslut om lov på grannfastigheten Kummelnäs 1:832 (Solviksvägen 23) på lika stor byggnad med samma utformning och läge längs Solviksvägen. Föreningen har lämnat in överklagan även för fastigheten Kummelnäs 1:832. Vi anser det viktigt att de överklagade bygglovens sammantagna effekt bedöms. Fastigheterna ligger granne med Wiboms trädgård.

Föreningen anser sammanfattningsvis att det givna bygglovet och marklovet på ett flertal punkter

- *strider emot planbestämmelserna i gällande detaljplan*
- *strider emot intentionerna i gällande detaljplan*
- *att ansökningshandlingarna är alltför knapphändiga*
- *att beslut om lov inte skulle tagits som delegationsbeslut*

Beslutet strider emot planbestämmelserna i gällande detaljplan

Den föreslagna beviljade byggnaden ger intryck av att vara en trevåningsbyggnad, men Nacka kommun utgår i sitt beslut ifrån, att byggnaden är en envåningsbyggnad med vind och källare, något vi motsätter oss. Vi anser att såväl vinden som källaren har mått och användning som våning samt att källaren är att betrakta som sluttningsvåning. Definitionerna har betydelse för vilka planbestämmelser som ska gälla för framförallt totalhöjd och % av tomtarea i de här fallen. Detaljplanen medger B II fril e1. Vi anser

- att byggnaden inte kan räknas som envåningsbyggnad
- att byggnadens vind ska räknas som våning
- att byggnadens källare ska räknas som sluttningsvåning
- att byggnaden har tre våningar, vilket inte är tillåtet
- att byggnadsarean i % av tomtarean vida överstiger tillåtna värden, även om byggnaden skulle betraktas som tvåvåningsbyggnad

- totalhöjd

Detaljplanebestämmelserna medger en totalhöjd på 6,5 m för huvudbyggnad i en våning. Totalhöjden för huvudbyggnad som uppförs i en våning med sluttningsvåning är högst 7,0 m. Totalhöjd för byggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Totalhöjden för den föreslagna beviljade byggnaden är 6,5 m mot Solviksvägen, men ca 9,8 m in emot tomten.

- % av tomtarean

Detaljplanebestämmelserna medger en huvudbyggnad i en våning inte större än 11 % av tomtarean dock högst 180 m². Om huvudbyggnad uppförs i en våning jämte sluttningsvåning eller i två våningar får den inte uppta större byggnadsarea än 8% av tomtarean dock högst 140 m².

Tomtarean på fastigheten Kummelnäs 1:832 är 1661 m² och på fastigheten Kummelnäs 1:1168 är tomtarean 1599 m². De föreslagna byggnaderna är vardera 9,3 x 18,9 m, dvs 176 m², dvs de beviljade byggnaderna utgör 10,6 % respektive 11,0 % av tomtarean.

Beslutet strider emot intentionerna i gällande detaljplan

Vi anser

- att flerbostadshus av den beviljade typen strider emot detaljplanen
- att ingen hänsyn tagits till befintlig vegetation och terräng
- att ingen hänsyn tagits i anpassning till områdets kulturhistoriska värden

- flerbostadshus

Antal lägenheter regleras inte i detaljplanen, men när flerbostadshus byggs i den föreslagna storleken och med upprepning, så anser vi inte det är förenligt med intentionerna i detaljplanen. I planbeskrivningen står bl a ”I detaljplan föreslås att 22 nya småhusfastigheter kan bildas främst genom avstyckning.”.

Med ökat antal bostäder ökar också antalet parkeringar. I detta fall är förslaget 10 direkta utfarter från parkeringsfickor på en sträcka mindre än 50 m av Solviksvägen.

- fällning av träd

Intentionen i detaljplanen är att bevara villaområdets lummiga intryck och värdet av villaområdets grönstruktur framhävs. I planbeskrivningen sägs ”Områdets landskapsbild, med den kuperade terrängen och den rikliga vegetationen, ska i möjligaste mån bevaras.”... ”Större markutfyllnader och sprängningar ska undvikas och vegetation försöka bibehållas.”. Längs många gatusträckor har

n-markering lagts in med krav på marklov för fällning av träd, dock inte just sträckan längs de aktuella tomterna. Detaljplanen saknar tyvärr allmän lovplikt för fällning av träd.

Av den aktuella tomtens kraftiga vegetationsridå med många stora träd mot Solviksvägen finns idag ingenting kvar. Samtliga träd och buskar har fällts. Terränganpassningen är dålig med uppfyllt slänt från +8.30 till +5.40, nästa 3 meters höjdskillnad i hörnet Solviksvägen/Spångvägen. Man kan hävda att inget i strid emot detaljplanen har gjorts. Men att ingen hänsyn tagits till befintlig vegetation och terräng anser vi strider emot intentionerna i detaljplanen. Det hade varit enkelt att göra en inventering och förlägga byggnader, entréer och parkeringar så att stora träd och värdefull vegetation hade kunnat sparas. Befintlig vegetation och mark är en resurs som bör tillvaratas och värnas i alla led från arkitekt och byggare till lovgivare. Att så inte gjorts är anmärkningsvärt. Inga nyplanteringar redovisas i handlingarna, vilket också är anmärkningsvärt.

- områdets kulturhistoriska värden

I Nackas kulturminnesvårdprogram "Kulturhistoriska miljöer" omnämns Solviksområdet med ett antal sommarvillor som har ett högt kulturhistoriskt värde. Vidare sägs att av stort värde för växt- och djurliv är de stora och i de flesta fall begränsat exploaterade tomterna. Några tomter i området innehåller både en anlagd trädgårdsdel och en naturmarksdel.

De aktuella tomterna ligger i ett bälte med stora kultur- och naturvärden från Sågsjön genom Näckdjupet och Sågsjöbäcken vid gamla ättiksfabriken vid Kummelnäsviken. Nacka kommun och Boo Miljö- och Naturvänner har gjort stora insatser för att restaurera vattendragen och naturområden kring Sågsjön diskuteras ingå i ett nytt naturreservat i Nacka-Värmdökilen. Granne med de beviljade bygglovstomterna ligger skulptören Torsten Renqvists tidigare ateljé och bostad liksom Einar Wiboms botaniskt intressanta trädgård och längre fram på Solviksvägen Einar Wiboms tidigare stuga, som idag bebos av konstnären Anja Notini. Föreningen Boo Miljö- och Naturvänner har under flera år givits tillfälle att bistå Kummelnäs vägförening i en upprustning av Wiboms trädgård i syfte att bevara mångfalden arter och göra området allmänt tillgängligt.

Ett byggande inom området kräver hänsyn till de kulturhistoriska värdena och omsorg till platsen. Det handlar om byggnadernas läge på tomten och deras gestaltning i stort liksom i detaljer som materialval och färgsättning. Ingen sådan hänsyn är tagen.

Ansökningshandlingarna är alltför knapphändiga och tekniska

Ansökningshandlingarna ger intryck av att vara ett hastverk med maximalt ekonomiskt utnyttjande av tomtmarken som enda mål. Kvaliteten på ansökningshandlingarna är mycket låg. Handlingarna redovisar en byggtknisk lösning som saknar arkitektoniska och funktionella värden i byggnadernas planlösning, utformning, tomtpianering och anpassning till sin omgivning. Situationsplan som redovisar markplanering saknas i princip.

Av ansökningshandlingarna framgår inte vilken fastighet som är vilken. Beteckningen för den gamla ostyckade fastigheten 1:832 ligger kvar på nybyggnadskartan på tomten för fastigheten 1:1168, vilket blir förvirrande.

Beslutet om lov skulle inte tagits som delegationsbeslut

Kommunen grundar sitt val av att ta beslutet som delegationsbeslut på bedömningen att den föreslagna byggnaden inte strider emot detaljplanen, en bedömning vi inte delar. Detta är mycket

olyckligt, eftersom det fråntar grannar och allmänhet möjlighet att få vetskap om ärendena och kunna meddela sina synpunkter innan beslut om lov tas. Det är risk att delegationsbeslut förlänger ärendets handläggningstid, i motsats till kommunens allmänna ambition att förkorta handläggningstiderna och påskynda byggprocesserna.

Slutord

Vi anser att det beviljade beslutet om lov för fastigheten Kummelnäs 1:1168 på flera punkter strider emot detaljplanens intentioner och planbestämmelser. En ökande trend ses i kommunen att byggare köper upp tomter och bygger med maximerad vinst som högsta målsättning. Risker är uppenbar att den tolkning kommunen gör i detta ärende av vad "byggande enligt detaljplanen" innebär får en prejudicerande verkan och att flera likande projekt kommer att godkännas. Och då hamnar vi långt ifrån intentionerna i detaljplanen.

Sammantaget anser vi att beviljade beslut om lov för fastigheten Kummelnäs 1:1168 ska upphävas.

Kerstin Lundén
Ordförande Boo Miljö- och Naturvänner