

REKO

Maria Ros, tillsynshandläggare

Bygglovenheten, Nacka kommun

2024-09-20



105,82
2,000 4,000m

TILLSYNSHANDLÄGGARE

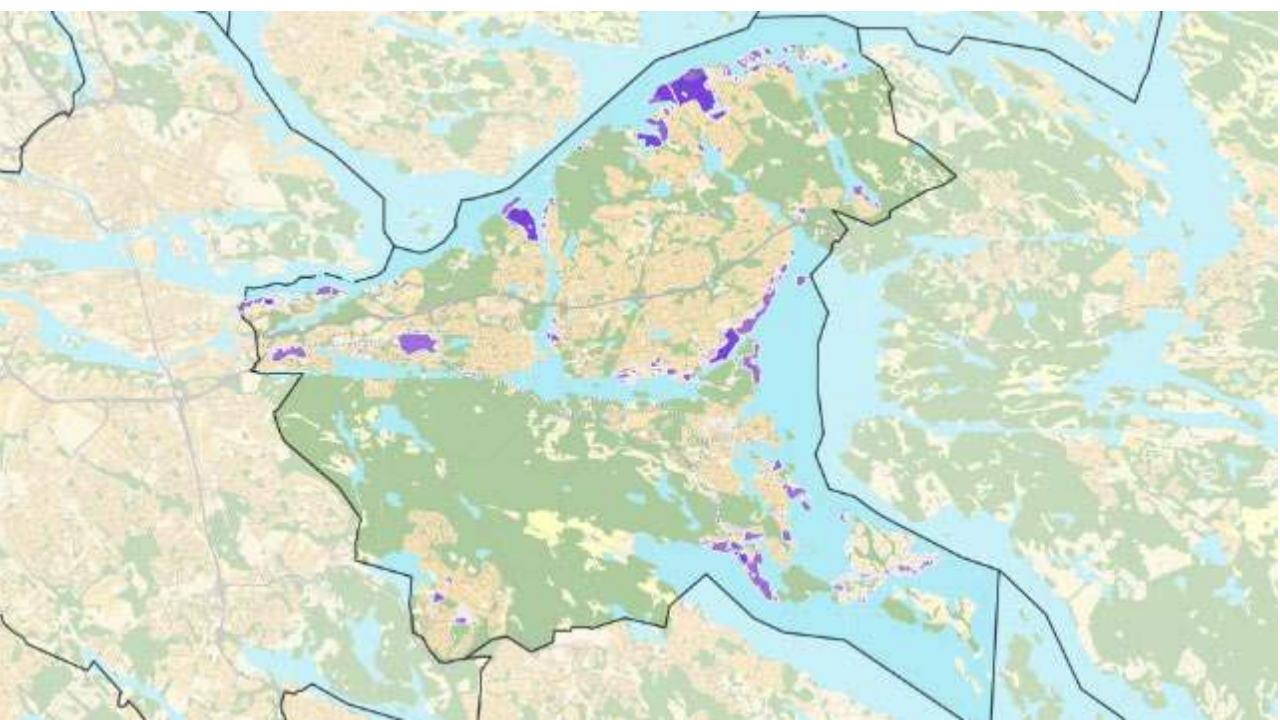
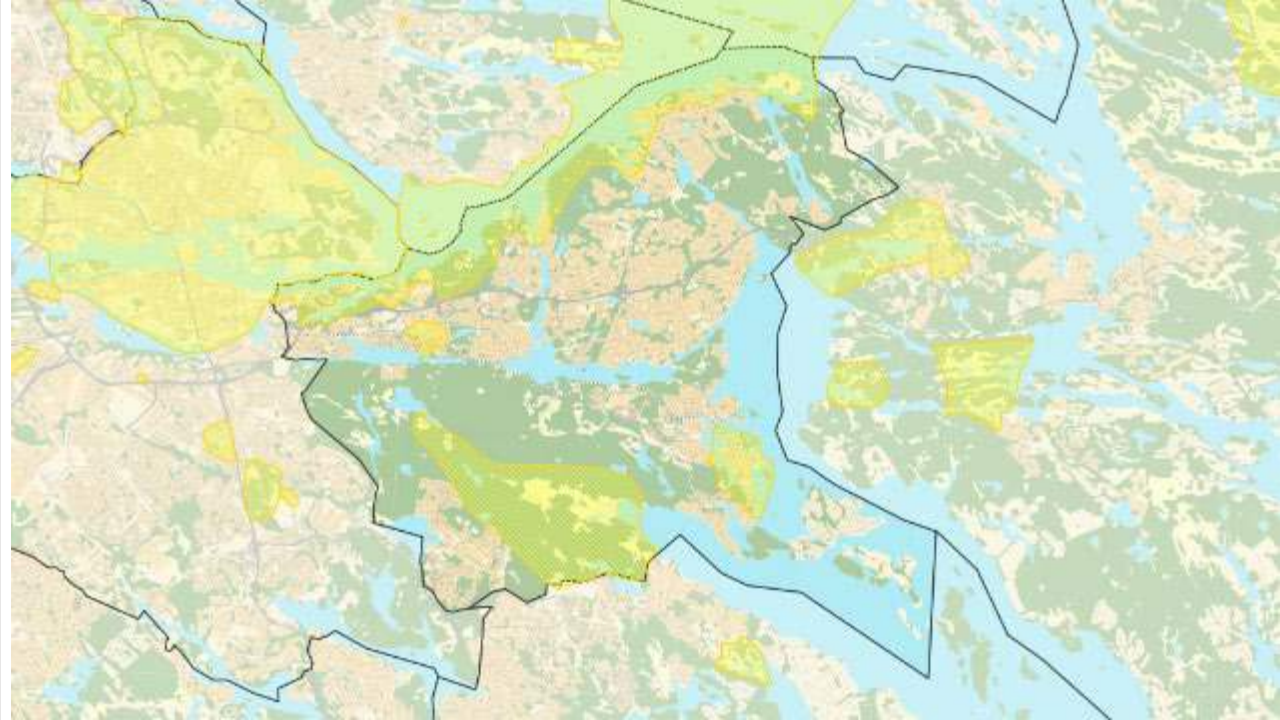
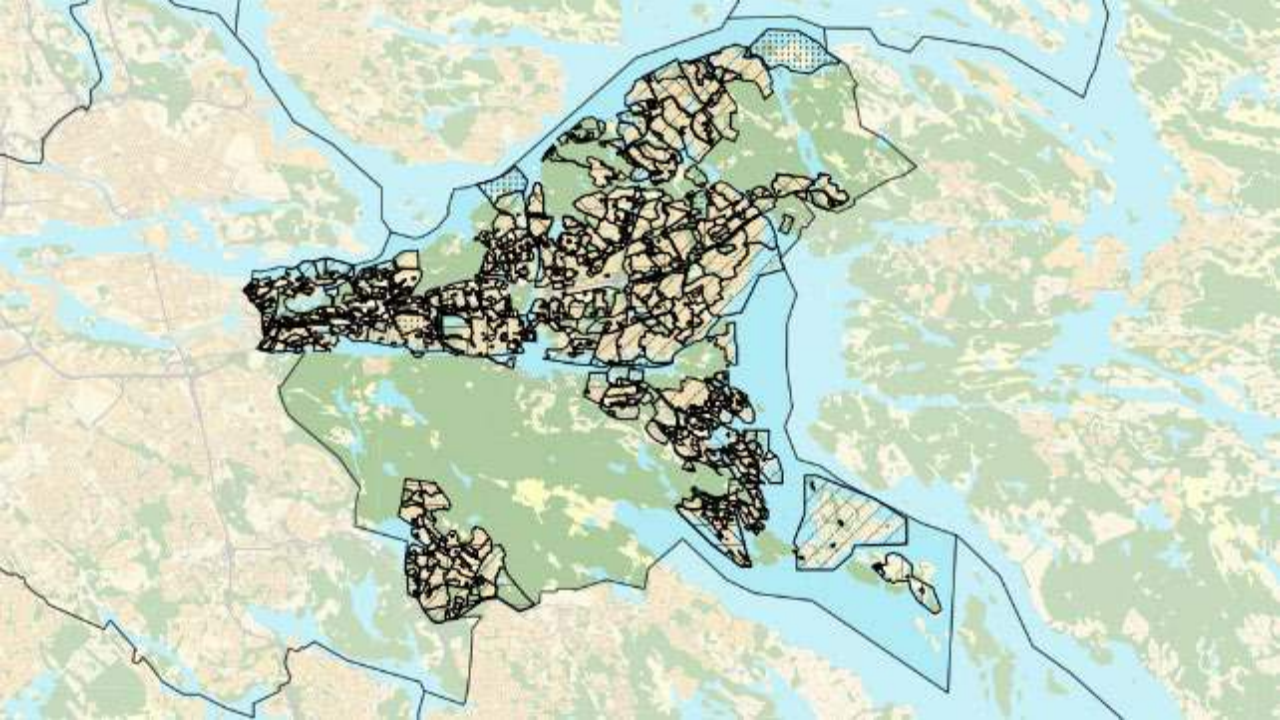
- Utreder tillsynsanmälningar enligt plan- och bygglagen (PBL)
 - lov- eller anmälningsplikt
 - planenlighet
 - olägenhet
- Driver frågor om rättelse eller att åtgärder får lov eller startbesked i efterhand.
- Skriver förslag till påföljder:
 - Förbud – förbud mot fortsatt arbete, åtgärd eller användning
 - Förelägganden – krav att vidta vissa åtgärder
 - Byggsanktionsavgift – ska tas ut vid vissa överträdelser som inte rättas

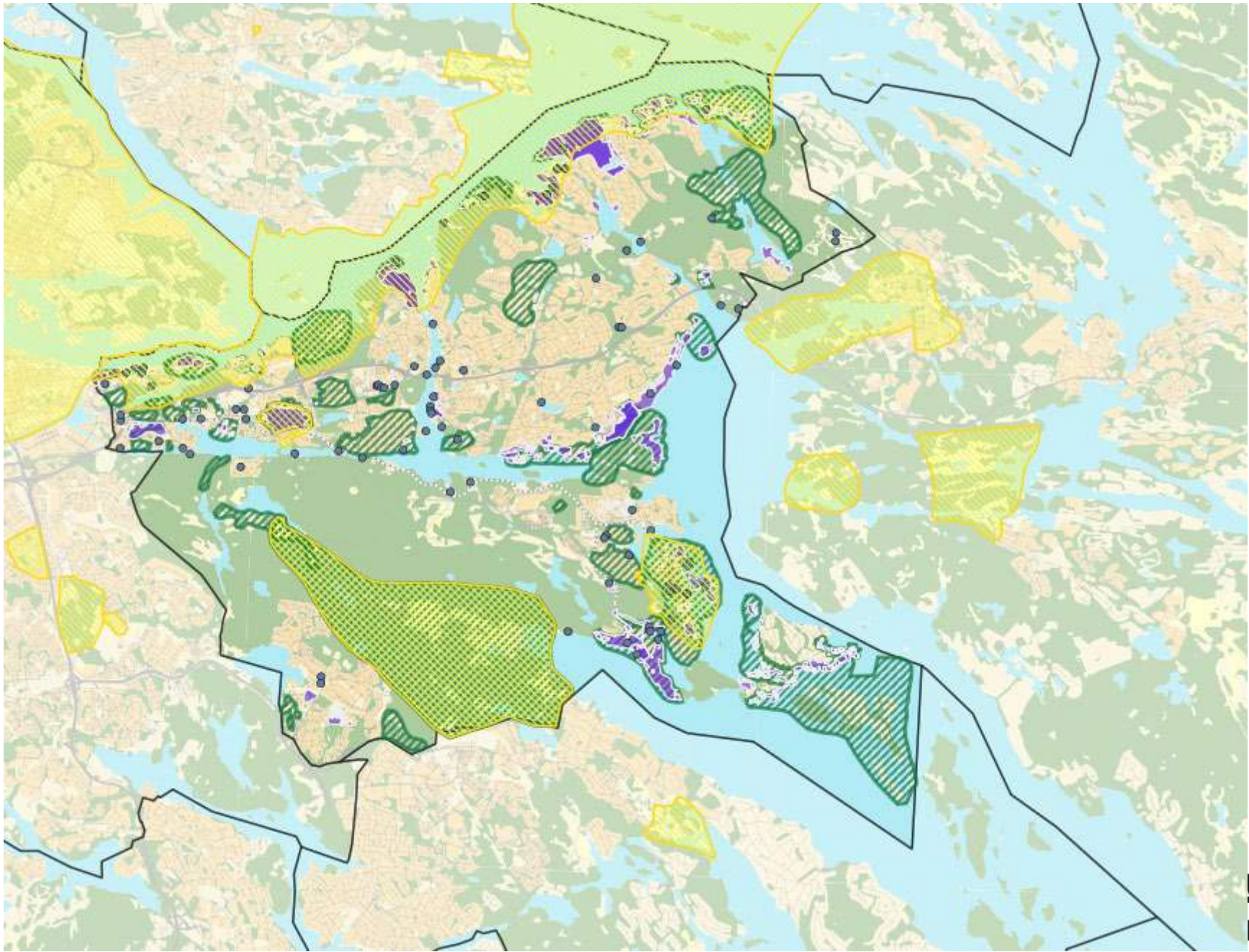
TILLSYNSHANDLÄGGARE OCH BEBYGGELSEANTIKVARIE

- Stöttar bygglovenheten i antikvariska bedömningar och hantering

VAD SOM ANSEES VARA SÄRSKILT KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLT

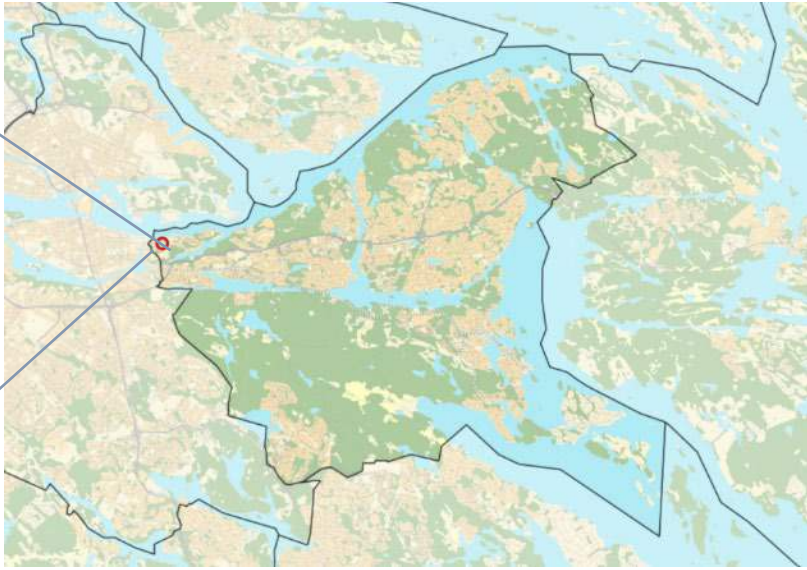
- Nacka har många kulturhistoriskt värdefulla miljöer
- Nacka har många detaljplaner med skydds- och varsamhetsbestämmelser
- Utpekat i detaljplan – frågan avgjord
- Utpekat i Kulturmiljöprogram – frågan avgjord
- Riksintresse – kan vara av betydelse
- Bedömning i det enskilda fallet
- Avvägningar och bedömningar
 - ingår i värdefullt område men kanske i sig inte särskilt värdefull byggnad





HUR HANTERAS VARSAMHET I EJ UTPEKADE OMRÅDEN

- Information om krav på varsamhet i PBL
 - av Stadsbyggnadsservice i samband med allmänna frågor
 - i rådgivningsskede
- Bedömningsfrågor för lov- eller anmälningspliktiga åtgärder kan tas upp på teammöten eller helgruppsmöten. Finns särskilt forum för antikvariska bedömningar.
- Möjlighet att få stöd av kommunantikvarie
 - Yttrande i specifika ärenden
 - Bebyggelseinventeringar ex. Henriksborg



2022-03-31 1 (1)

Byggnadsinventering
Mars 2022

Henriksborg – byggnadsinventering

Fastighetsbeteckning	Sticksån 353.1 - 353.83
Populärnamn (område/byggnad)	HENRIKSBERG
Inventeringsdatum	2022-03-04

Särskilt värdefullt PBL 8:13, BBR 1:2213
☐ Byggnad ☐ Bebyggelseområde

Förvarningsförbud PBL 8:13, BBR 1:2212
☐ Ja ☒ Nej

Varsamhetskrav PBL 8:17, BBR 1:2211
☒ Ja ☐ Nej

Områdets karaktär

Henriksborgs radhusområde uppfördes åren 1976-78 efter ritningar av HSB:s arkitektkontor och omfattar 83 radhus i 14 längor med upp till 10 radhus. Området drivs av en samfällighetsförening. Henriksborg är utformad som en bebyggelse på ett höjdpunkt i landskapet där bergstrakter och gröna sluttningar fungerar som naturliga gränser mot övriga bebyggelseområden.

Radhusen varierar i storlek beroende dels på längans utformning, dels på läget i terrängen. De finns i två våningar, men den östra östra radhus med vattensättning. Även planlösningarna varierar mellan de olika typerna, men gemensamt är att kök, vardagsrum och allrum ligger i bottenvåningen och sovrum i övervåningen. Stodelarna varierar från 97 kvadratmeter till 206 kvadratmeter för ett radhus med vattensättning.

Radhuslängorna är placerade i grupper i det något hängande landskapet med bärryt till platsens naturgenomsnitt. Mellan de olika radhuslängorna finns backar och andra planteringsområden som insynsbarhet, men staket saknas vilket bidrar till områdets öppna och sammankopplade karaktär. Mellan radhusgrupperna ligger spridda grönytor för umgänge och rekreation. Centralt i området finns en större grönyta med berg, gräsmattor och en lekplats, en tennisbana finns i områdets södra utkant. Det finns också en kvartersgård med pool och tillgång.

Planstruktursen präglas av för tiden typisk trafikseparering med nästan helhjäls gator och parkeringsytor i utkanten av området. En smal bostadsgata i områdets mitt förbinder längorna. Radhusens enhetliga nockhöjder tillsammans med den sluttande marken gör att hela området rullar från norr till söder. Detta gör att området även från färdleden kan



uppfattas som ett avgränsat bebyggelseområde med egen karaktär, dock kontinuerligt till exempel med Henriksdalsbergets bebyggelse.

Hela radhusområdet har utformat med ett sammanhållet formspråk med flacka, nästan otygliga sadeltak som markeras av höga taklängor. Fasadregler som fasadmaterialet på entrésidans bottenvåningar och på tråpanel på bröstningar, vid entréer och i fontänparterier är de viktigaste karaktärsdragen. Längornas utformning med fönsterranger i radhusens fönsterranger med inbyggda partier och fristående förrådsbyggnader vid bebyggelsemellan.

Henriksborgs utformning som en bebyggelse och enhetlighet i plan, höjder, former och material är ett gemensamt karaktärsdrag för hela i Bebyggelseområdet har i ofta tydligt uttryckt från varandra genom höjdhöjningar och gröna utrymmer. Vågar bebyggelsen har sin stora platsens friska förutsättningar samt tydliga drag för tiden då be



Översiktsplan från 1978 med områdets planstruktur och de olika radhusgrupperna.



Förändringen påverkar på områdets karaktär mildas delvis genom balkongfronternas liggande vinkelade tråpanel.

Större påverkan har förändringar på den mer slutna sidan som är vänt mot omgivningen. Taklängornas platt har i några fall bytts ut mot platt i avvikande kulör. Partier med tråpanel har i några radhus bytts ut eller minskat i avvikande kulör. I de flesta fall i möta kulör, men det finns också fall där gaveln minskat i avvikande kulör även på sidan som är vänt mot omgivningen. I några fall har fönstren bytts ut till vita även på den mer slutna sidan. Dessa förändringar har en större negativ påverkan eftersom de minskar läsbarheten av hela området som en sammanhållen bebyggelsegrupp.

Tidigare utpekanden

Henriksborg saknar skydd i detaljplan och är inte utpekat i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Däremot ligger det intill riksmuseet för kulturmiljövården Nora Sticksån och Nora Saltsjö-Boo-Alvik-Vasholmen-Ondrupet-Lindalsundet-Norra Värmdölandet (AB 31, 58), även kallat Stockholms slottspå.

Kulturhistoriskt värde

Henriksborg är på många sätt ett intressant bebyggelseområde i Henriksdalområdet. Dess utformning följer samma principer som andra bostadsområden vid Henriksdal, en bebyggelse med stark egen karaktär som utgörs av tråpanellerna. Planstruktursen präglas både av tydlig trafikseparering till landskapet, för tiden typisk trafikseparering samt medvetet spridda grönytor för umgänge. Den låga skalan, radhusens enhetliga volymer, former och bygghöjder samt det sammanhållande möckbruna teglet som fasadmaterialet ger området sin karaktär. Formspråket är tydligt 1970-tal.

Den ursprungliga karaktären påverkas dock negativt av att de flesta radhusen har genomgått förändringar. I många radhus har balkongen i övervåningen byggts in och inlagan med avvikande färgsättning, material och andra mindre tillägg är många. Sammantaget har området förlorat så mycket av det ursprungliga sammanhållna formspråket som svårt att läsa av idag.

Radhusområdet bedöms därför inte motverka kraven för ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt PBL 8:13. Området har dock fortfarande kvar många karaktärsdrag som är viktiga att värna och för vilka det är motiverat med definierade krav på varsamhet.

3 (1)



Karaktärsdrag som är viktiga att värna

- Radhusområdets utformning som en tydlig avgränsad bebyggelse på ett höjdpunkt i landskapet där bergstrakter och gröna sluttningar fungerar som naturliga gränser mot övriga bebyggelseområden.
- Radhusens enhetliga bygghöjder och längornas placering i landskapet som utgår från platsens naturgenomsnitt förutsättningar och som ger en vass riktning i totalhöjden från norr till söder. Detta gör att området även från färdleden kan uppfattas som ett avgränsat bebyggelseområde med egen karaktär, dock utan att den kontinuerligt till exempel med Henriksdalsbergets bebyggelse.
- Planstruktursen med tydlig trafikseparering med nästan helhjäls gator och parkeringsytor i utkanten av området.
- Planstruktursen som består av bebyggelsegrupper med mellanliggande grönytor för umgänge och rekreation, som till exempel lekplatser och tennisbanor.
- Radhuslängornas utformning med fönsterranger i radhusens lägen och förrådsdärna med inbyggda partier och fristående förrådsbyggnader vid entréer vilket ger variation i bebyggelsemellan.
- Radhusens utformning med en mer slutna sida där entréerna ligger och mer öppna sida med terrasser, bottenvåningar och balkonger i övervåningen. På den öppna sidan är balkongerna i ofta till halften inbyggda, men bottenvåningarnas terrasser är fortfarande öppna.
- Takformerna med flacka sadeltak utan takutspänd och på taklapp som takmaterial vilket ger lätta och nästan otygliga tak. Taket markeras av höga taklängor med stående korngavel platt, övervägande i möckbrun eller grå kulör.
- Möckbrunt tegel som fasadmaterialet på entrésidans bottenvåningar och på gavelna.
- Stående tråpanel, i huvudsak i möckbrun kulör på bröstningar, vid entréer och i fontänparterier.
- Balkongsidorna med inbyggda fasadpartier och balkongfronter med liggande tråpanel i vitt och parti med spår. Stående brun tråpanel vid balkonggränsarna. Vissa längor har små balkonger även på entrésidan, övervägande med fronter i stående, brun tråpanel.
- Fönster i tydliga former utan utspjör i möckbrun kulör.
- Entréer med bruna eller mörka ytterdörrar, i huvudsak bruna eller mörka garageportar.
- Små förrådsbyggnader vid entréerna i stående tråpanel i möckbrun kulör.

Förslag på åtgärder för att förstärka karaktären

De förändringar som redan utförts i radhusen och som försvårar läsbarheten av den tidigare enhetliga utformningen kan med fördel återställas vid framtida underhåll eller ombyggnationer.

- Vid byte eller underhåll av partier och balkonger bör den ursprungliga möckbruna kulören eftersträvas, framför allt på de mer slutna sidorna som verkar mot omgivningen.





EXEMPEL DÄR VI STÄLLT KRAV MED STÖD AV VARSAMHETSKRAVET

- **Henriksborg** - Lovansökan inom radhusområde
- **Fisksätra** – Tillsynsärenden gällande fasadändringar radhus och kedjehus
- I båda exemplen:
 - Inget skydd i detaljplan. Ingen restriktion hur området får utformas.
 - Inte upptagna i kulturmiljöprogram.
 - Ej inom riksintresse.
 - Inte uppenbart att det handlar om kulturhistoriskt värdefulla områden.
Miljonprogramsområden där många förändringar skett och lov medgivits.



HENRIKSBERG

Uppfördes 1976-78

Ej särskilt kulturhistoriskt värdefullt pga många tidigare ändringar, ex inbyggda balkonger, avvikande färgsättning och andra mindre tillägg.



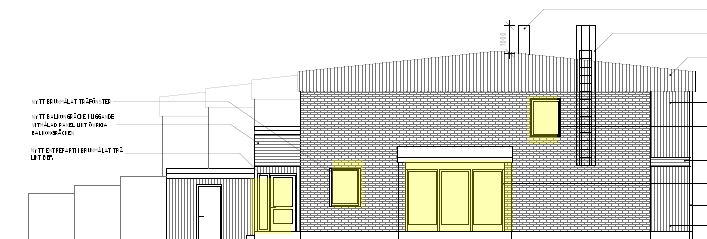
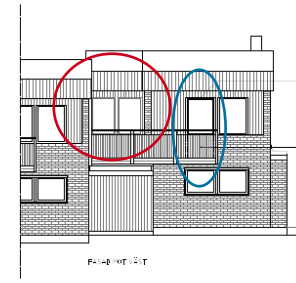
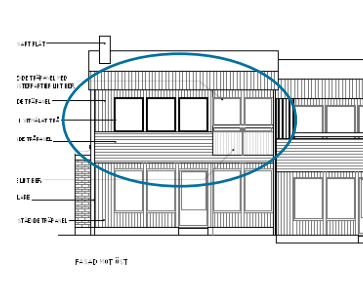
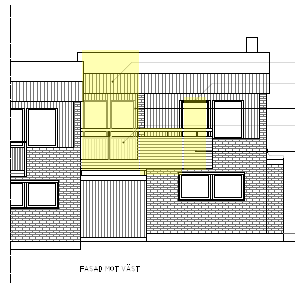
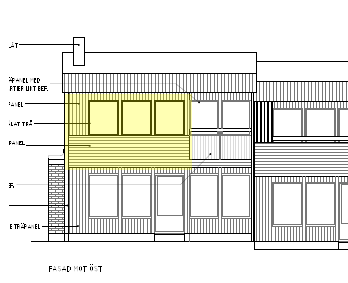
Vy mot antra i väst



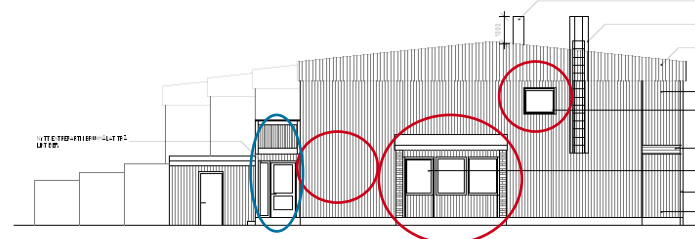
Vy mot sydöst



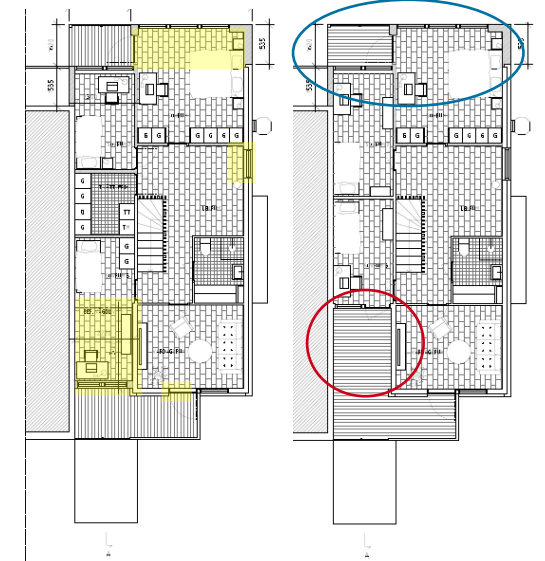
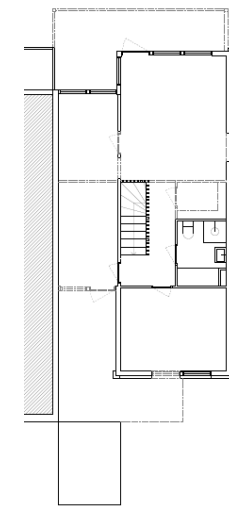
Vy mot sydöst



Fasad mot väst



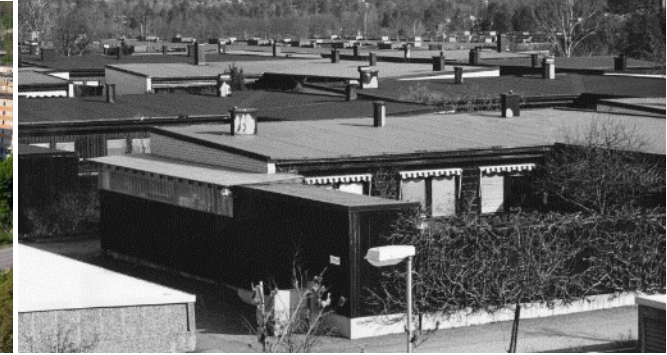
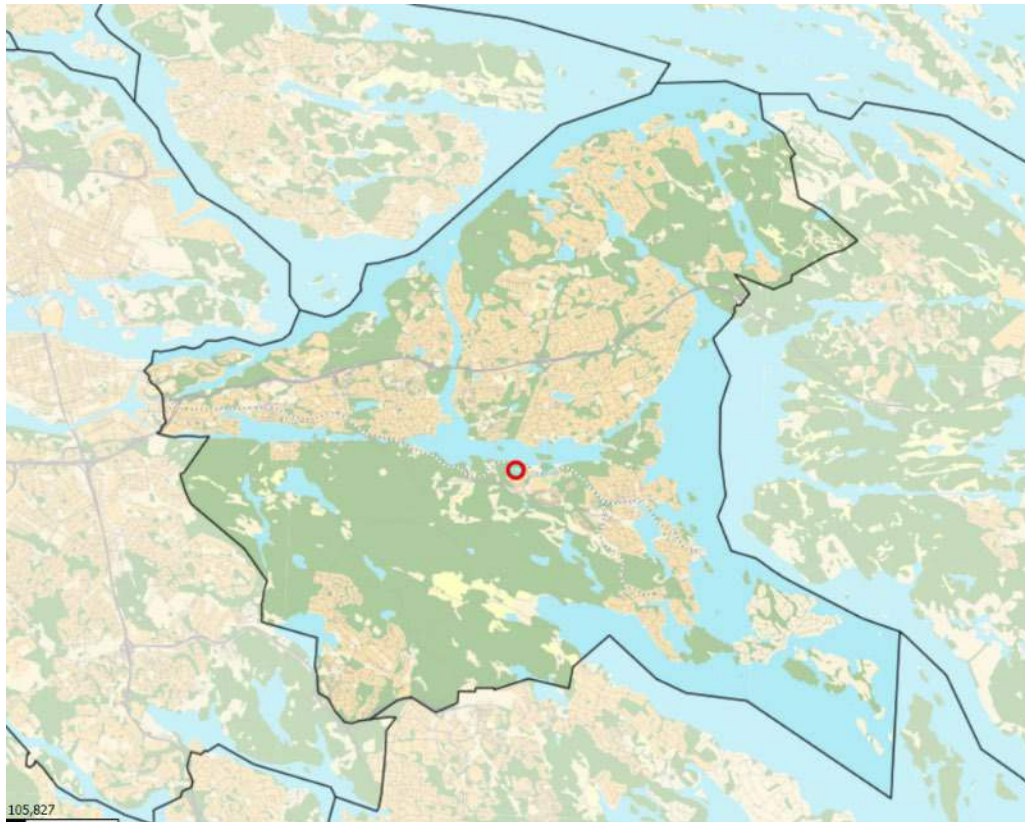
Fasad mot öst

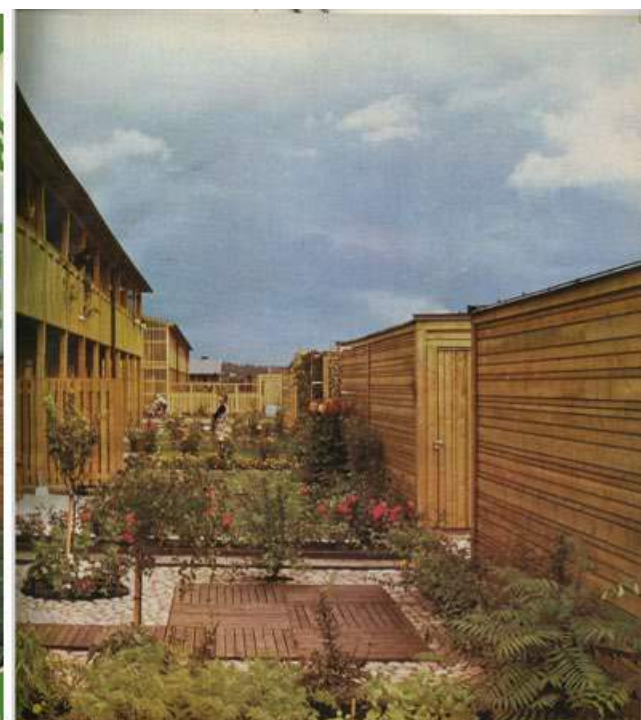
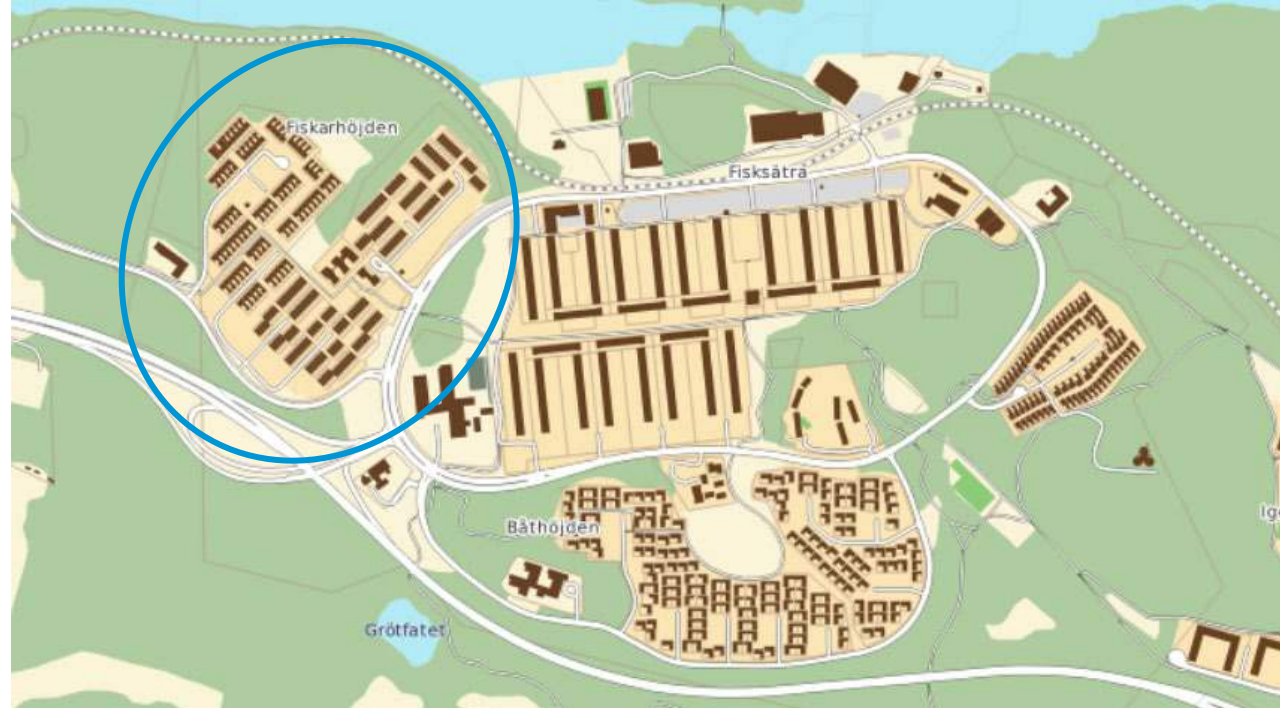


FISKSÄTRA

Uppfördes 1970-1977

FISKARHÖJDEN





- Två tillsynsärenden
- Anmäld åtgärd - Båda ärendena gäller bytt fasadpanel och omfärgning av fasader. Noteras även mindre tilläggsisolering på plats.







REMISS TILL KOMMUNANTIKVARIE

Yttrande konstaterar:

Ej *särskilt* kulturhistoriskt värdefullt område enligt PBL pga:

- Senare färgsättningar och bytta fönster och dörrar.

Finns kulturhistoriska och miljömässiga värden

- Husens enhetliga volymer, former och byggnadshöjder
- Tydligt arkitektoniskt uttryck och karaktär som byggs upp av:
 - Speciellt utformade fasadpanelen "utskogspanel" i tre olika bredder
 - Panel förlagd varierande horisontellt och vertikalt .
 - Diskret inramning av fönstren utan fönsterfoder.

Sammantagen bedömning

- Byte av panel inte varsam ändring.
- Mycket stor negativ påverkan på kulturvärdena.



HANTERING

Upptagna i helgrupp för samsyn. Utförda åtgärder bedömdes gällande lovplikt och möjlighet till lov i efterhand.

Omfärgning – ok

Byte panel – ej ok

Tilläggsisolering – ej lovplikt, ok

Kedjehuset

Information om lovplikt och bedömning

Sökte lov för ändring kulör

Frivillig rättelse panel

Radhuset

Information om lovplikt och bedömning

Sökte lov för ändring kulör

Ej frivillig rättelse panel – föreläggande + byggsanktionsavgift

19 april 2023 44 (7)

NACKA KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
B 2018-000955

§ 83

ERSTAVIK 26:386 (FISKNÄTSGATAN 34)
Byggsanktionsavgift och föreläggande om rättelse, återställande av fasadpanel

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att [redacted] personnummer [redacted] åläggs till fastigheten Erstavik 26:386, ska betala en byggsanktionsavgift på 18 785 kronor som består av

- 9 247 för fasadändring byte av kulör och panel på ändrum
- 3 924 för fasadändring byte av kulör på förelägg
- 5 617 för väsentlig ändring genom byte av kulör på plack

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger [redacted] personnummer [redacted] att återställa fasaden på fastigheten Erstavik 26:386 i enlighet med beskrivningen nedan. Åtgärden ska vara utförd senast 6 månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

Fasaden ska återställas till det utförande som var innan panelbytet, innebärande att fasaden kläs med panel om tre olika bredder som placeras i ordning enligt bild 1 och monteras i väsentlig riktning enligt ordan.

Återställningen innebär att på fasaden mot angränsa (norr) och fasad mot gläd (söder), se bild 2, ska

- panel på entréplan ska vara vitadade ornat och under dörrar och fönster. På entréplan fasadpartier ska panelen vara liggande
- Panel på våning 1 ska vara liggande ornat och under dörrar och fönster. På entréplan fasadpartier ska panelen vara stående

På gavelfasaden (väster), se bild 2, ska panelen placeras stående uppdelat i tre sektioner enligt bild 3.

Örtillståndet	Jordens tillstånd	Utslagsskiktet

dena nämnda byggnaden ska återställas till det utförande som var innan panelbytet, innebärande att fasaden kläs med panel om tre olika bredder som placeras i ordning enligt bild 1 och monteras i väsentlig riktning enligt ordan.

Återställningen innebär att på fasaden mot angränsa (norr) och fasad mot gläd (söder), se bild 2, ska

- panel på entréplan ska vara vitadade ornat och under dörrar och fönster. På entréplan fasadpartier ska panelen vara liggande
- Panel på våning 1 ska vara liggande ornat och under dörrar och fönster. På entréplan fasadpartier ska panelen vara stående

På gavelfasaden (väster), se bild 2, ska panelen placeras stående uppdelat i tre sektioner enligt bild 3.



Bild 1. Entréplan fasadpartier. Bild 2. Våning 1 fasadpartier. Bild 3. Gavelfasadpartier.

Bild 1. Entréplan fasadpartier. Bild 2. Våning 1 fasadpartier. Bild 3. Gavelfasadpartier.

19 april 2023 44 (7)

NACKA KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bild 1. Entréplan fasadpartier.

Bild 2. Våning 1 fasadpartier.

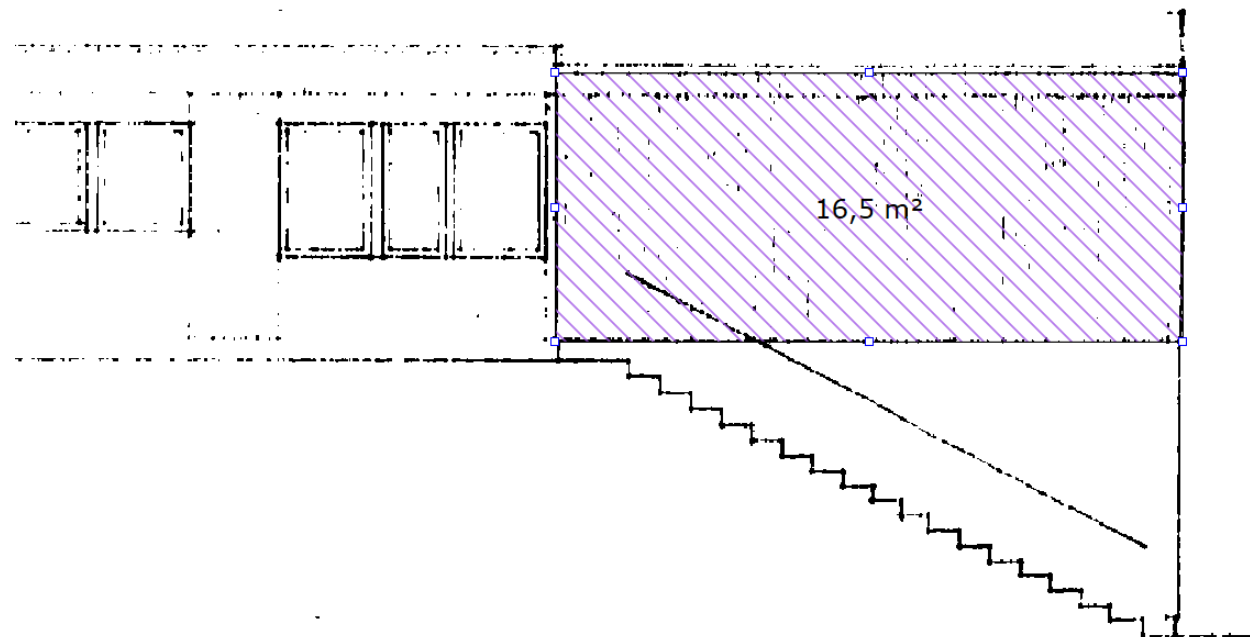
Bild 3. Gavelfasadpartier.

2. Om fastighetsägaren [redacted] personnummer [redacted] inte vill betala byggsanktionsavgiften ska nämnden besluta om att pådra 2 byggsanktionsavgifter som består av

- 9 247 för fasadändring byte av kulör och panel på ändrum
- 3 924 för fasadändring byte av kulör på förelägg

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.





Ej rättad sida.

Kvarvarande del bedömdes ej kräva lov för byte av panel då det yttre utseendet inte avsevärt påverkas.

Målad innan bygglov för omfärgning - byggsanktionsavgift.









REFLEKTION

Vad hade skillnaden blivit i exemplen om det hade varit ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område?

- Fisksätra: ingen större skillnad gällande åtgärd.
- Henriksborg:
 - Eventuellt mer restriktiv hållning gällande ändringar.
 - Eventuell remiss av ansökan till kommunantikvarie eller antikvariskt yttrande av antikvarie.
 - Eventuellt krav på antikvarisk kontroll i genomförandeskede.

VARSAMHET INOM OCH UTOM PLANLAGT OMRÅDE

- Utom plan svårare att komma åt.
- Åtgärder eller ingripanden baseras till stor del på lov- och anmälningsplikt. Utom plan inte samma omfattning på lovplikt. T.ex. svårt att neka rivning.
- Insatser eller ingripanden med anledning av tillsynsanmälningar/ansökningar.
- Ställa krav i rivningsprocesser:
 - fotodokumentation för arkivering
 - bedömning återbruk av material i rivningsplan
- Alternativ göra ny detaljplan.

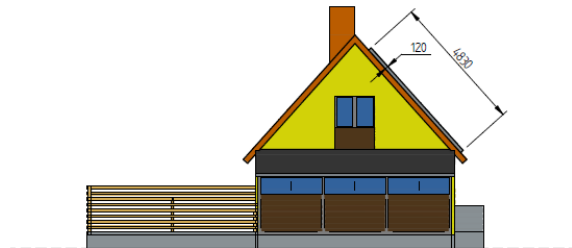
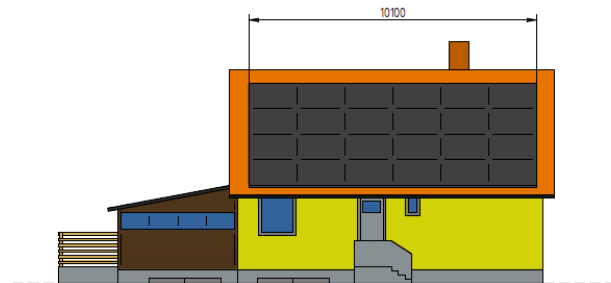
EXEMPEL EJ LOVPLIKT MEN EJ VARSAM

Solceller på enbostadshus från 1950-tal.

Dom i MMD mål nr P 4324-22 meddelad 2023-02-14.

Ej särskilt värdefull byggnad. Ej särskilt värdefullt område.

Åtgärden lovfri men inte förenlig med varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL.



LANSSTYRELSEN

BESLUT

9 (11)

2022-09-08

6527-2021

Även om en åtgärd inte kräver bygglov ska åtgärden uppfylla de krav som gäller för åtgärden i PBL. Det kan exempelvis gälla anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL samt varsamhetskraven i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 § PBL. Om en bygglovsbefriad åtgärd utförs så att den strider mot PBL, får byggnadsnämnden enligt reglerna i 11 kap. PBL vidta tillsynsåtgärder och exempelvis förelägga den som äger fastigheten att vidta rättelse inom en viss tid, s.k. rättelseföreläggande.

RIVNING UTOM DP

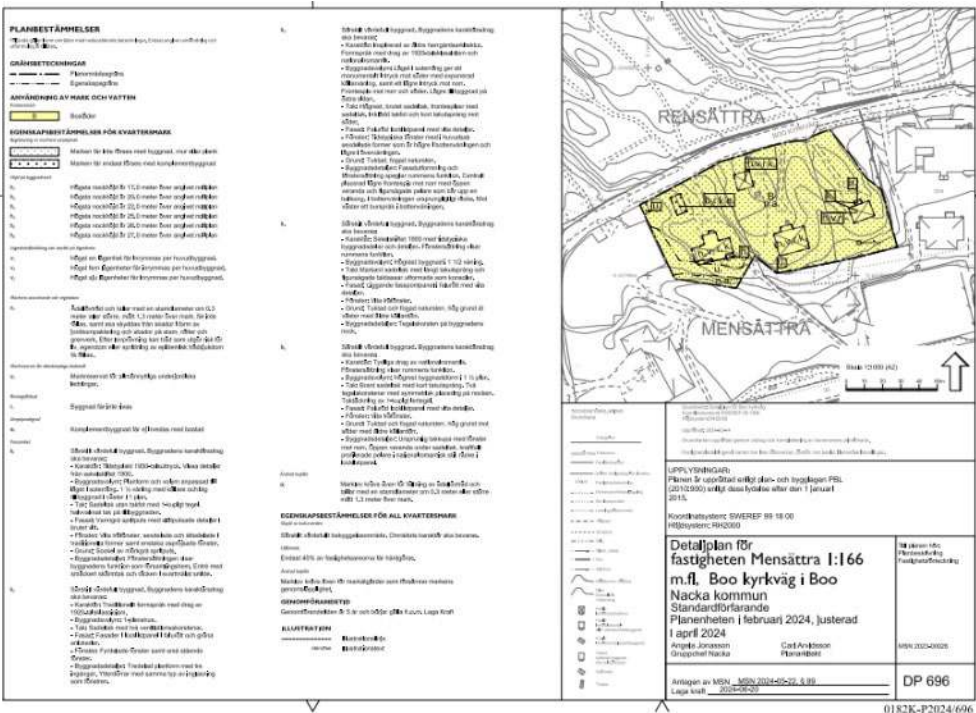


Väntkurer i Tollare.

Ingår i särskilt värdefull miljö enligt kulturmiljöprogram.

Utom planlagt område. Krävs inte rivningslov för att riva, endast anmälningsplikt för rivning.

RIVNING UTOM DP



Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd. Vidare är syftet att bekräfta befintliga byggnader inom planområdet.



Rivningsförbud

r₁

Utnyttjandegrad

e₁

Varsamhet

k₁

k₂

Byggnad får inte rivas

Komplementbyggnad får ej inredas med bostad

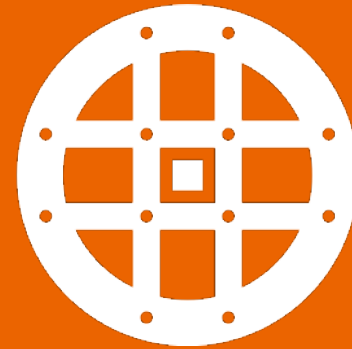
Särskilt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras:
- Karaktär: Tidstyplikt 1950-talsuttryck. Vissa detaljer från sekelskiftet 1900.
- Byggnadsvolym: Planform och volym anpassad till läget i suterräng. 1 ½ våning med källare och låg tillbyggnad i väster i 1 plan.
- Tak: Sadeltak utan takfot med 1-kupigt tegel, halvvalmat tak på tillbyggnaden.
- Fasad: Varmgrå spritputs med släpptsade detaljer i brutet vitt.
- Fönster: Vita träfönster, sexdelade och åttadelade i traditionella former samt enstaka ospröjsade fönster.
- Grund: Sockel av mörkgrå spritputs.
- Byggnadsdetaljer: Fönstersättningen visar byggnadens funktion som församlingshem. Entré med smäckt skärmtak och räcken i svartmålat smide.

Särskilt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras:
- Karaktär: Traditionellt formspråk med drag av 1920-talsklassicism.
- Byggnadsvolym: 1-planshus.
- Tak: Sadeltak med två ventilationsskorstenar.
- Fasad: Fasader i locklistpanel i färdigt och gröna snickerier.
- Fönster: Fyrdelade fönster samt små stående fönster.
- Byggnadsdetaljer: Treddelad planform med tre ingångar. Ytterdörrar med samma typ av inglasning som fönstren.

Exempel på ny detaljplan för att skydda kulturhistoriska värden.



NACKA
K O M M U N



FÖRELÄGGANDEN ENLIGT II KAP PBL

Lovföreläggande II kap. 17 § PBL

Föreläggande om underhållsutredning II kap. 18 § PBL

Åtgärdsföreläggande II kap. 19 § PBL

Rättelseföreläggande II kap. 20 § PBL

Rivningsföreläggande II kap. 21 § PBL

Föreläggande om ökad trafiksäkerhet II kap. 22-23 § PBL

Föreläggande om stängsel kring byggnadsverk med säkerhetsbrister II kap. 24 § PBL