

Stavsnäs 2019-11-06

Yttrande över tjänsteskrivelse B2019-001448 - Älgö 4:8, ansökan om startbesked för bygglovsfri tillbyggnad av huvudbyggnad

Tjänsteskrivelsens förslag till beslut är att Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för att påbörja åtgärden med skälet att Attefallsåtgärder inte får vidtas utan bygglov på byggnader, eller inom bebyggelseområden, som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen.

Projektbeskrivning

Syfte

Fastighetsägaren önskar bygga till ett mindre fritidshus med allrum och sovloft som en kombination av ett bygglov och en Attefallstillbyggnad. Idag är dessa ytor begränsade med trånga mått för möblering och sängplatser saknas.

Förutsättningar

- Huvudbyggnad belägen på brant ned mot havet, berg i dagen.
- En mindre fritidshusbyggnad har i omgångar byggts om och till, vilket gett dagens utseende men också låsningar i takhöjd och utbredning till möblering.
- Fastigheten ingår i detaljplan DP 471.
- Detaljplanen medger byggnation av huvudbyggnad på 100 kvm.
- Fastigheten har fått mycket stora delar markerade som prickmark sett till sin storlek, se bifogad primärkarta.
- Fastigheten ligger i kulturhistoriskt värdefull miljö enligt detaljplanen, se bifogad detaljplan.
- I detaljplanen skrivs följande om kulturhistoriskt värdefulla miljöer på Älgö:
Med helhetsmiljö avses ett område som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. En närmiljö definieras som ett område "som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia". Hela planområdet utgör enligt kulturminnesvårdsprogrammet en helhetsmiljö som avspeglar fritidsbebyggelsens utveckling från 1800-talet fram till modern tid. Bebyggelsen har inordnats i landskapet så att huvudintrycket är en grön ö, trots att området är relativt tätbebyggt. Husen är i allmänhet placerade långt in på tomterna och avgränsningen av tomten mot gatan är relativt diffus. Vidare står att: Området utgör en kulturhistorisk miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak skall vara av traditionella material, färgsättningen skall anknyta till den äldre bebyggelsen i området.
- Fastigheten har i söder ett servitut för gångväg ned till gemensam brygga, vilket tillsammans med topografin begränsar möjligheten att bygga till åt det hållet.
- Mot norr faller berget undan.

Ritad lösning bygglov och bygganmälan

- En tillbyggnad mot norr kan åstadkommas med mindre sprängningsarbete.
- Tillbyggnaden delas upp i dels en bygglovspliktig del och dels en Attefallstillbyggnad.
- Den bygglovspliktiga tillbyggnaden läggs till befintlig huvudbyggnad med en länk för att klara anpassningen till det befintliga husets tak och väggar.
- Tillbyggnaden inom bygglov sträcks ut till gränsen för prickmark, med viss marginal.
- Den kompletterande delen av tillbyggnadens volym adderas som en Attefallstillbyggnad. Denna del landar på den med prickmark markerade delen av fastigheten i norr, med ett minsta avstånd till tomtgräns på drygt 5,8 meter.

Sammanfattning och argumentation

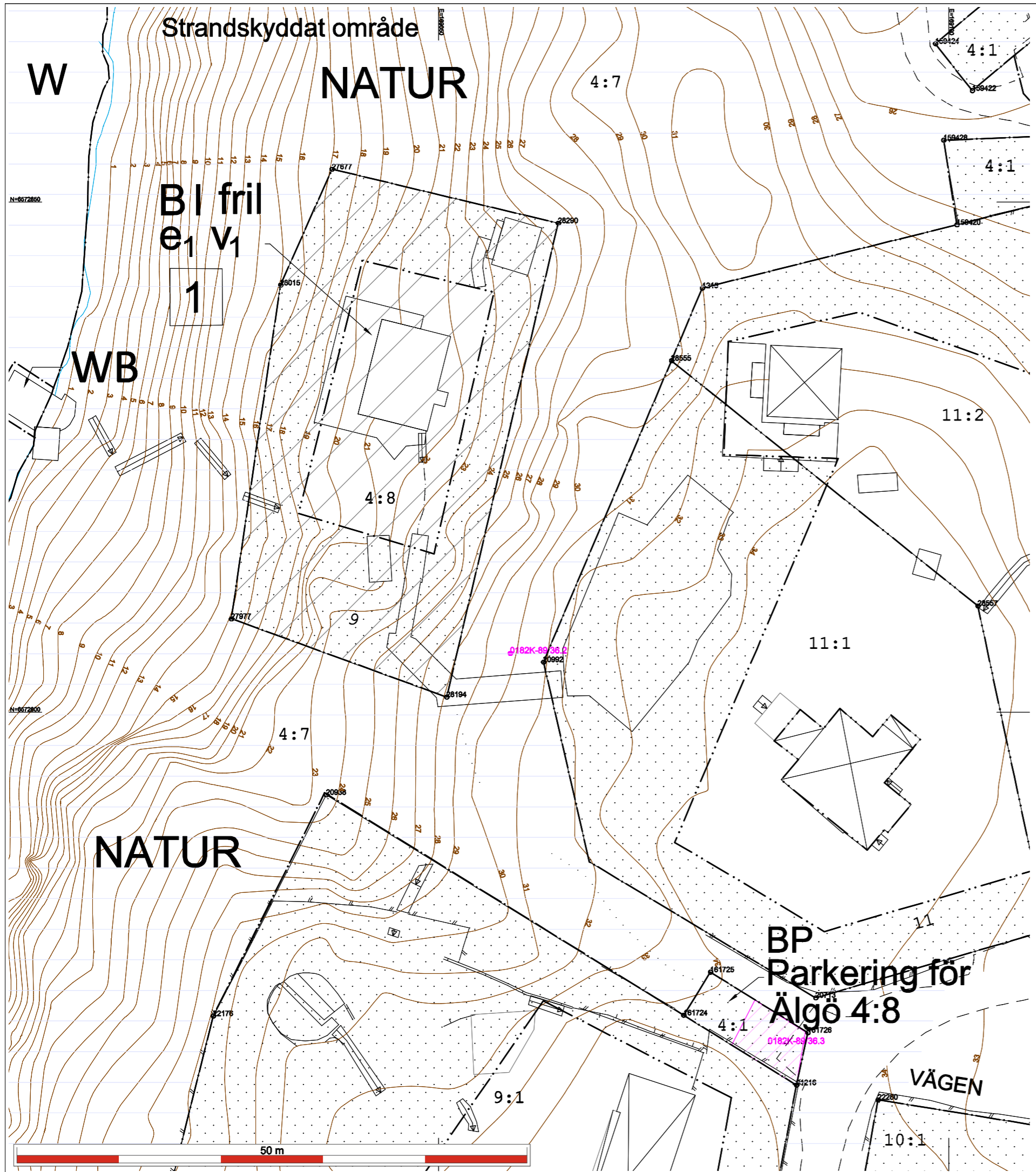
- Attefallstillbyggnaden landar på den i sammanhanget stora delen av fastigheten med prickmark. Det är generellt sett inom regelverket för Attefallstillbyggnader, då de kan placeras på prickmark.
- Då fastigheten ligger i kulturhistoriskt värdefull miljö enligt detaljplanen, skall det enligt kommunens tjänsteskrivelse betyda att Attefallstillbyggnader eller Attefallshus ej får uppföras.
- Med de begränsningar i tillbyggnadsmöjligheter som fastighetens topografi, byggnadens placering och utformning, servitut och detaljplanen ger, har vi ritat en tillbyggnad som anpassar sig till fastighetens förutsättningar och befintlig byggnations utseende vad gäller fasadmaterial, tak, fönster mm.
- Byggnaden är en av de minsta byggnaderna i området och ligger efter tillbyggnad fortsatt indragen på sin tomt och fritt i förhållande till övrig bebyggelse i enlighet med den kulturhistoriska struktur som beskrivs i detaljplanen.
- Bygglov för delar av tillbyggnaden är sökt och godkänt.
- Bygglovet och byggnamålan Attefallstillbyggnad måste läsas ihop för att ge den korrekta bilden av tillbyggnaden. Byggnaden i sig gör sig mycket bättre och passar bättre in i omgivningen med Attefallstillbyggnaden i jämförelse med (enbart) den tillbyggnad det redan finns bygglov för.
- Vi ser att i princip alla byggnader i närheten av vattnet omfattas av klassningen kulturhistoriskt värdefull miljö. Vi ser inte att Attefallstillbyggnaden ändrar miljön så att det kulturhistoriska miljövärdet förändras och yrkar på att kommunen godkänner inlämnad byggnamålan tillsammans med bygglovet som den helhet den är tänkt att vara.

Bilagor

- Primärkarta med planbestämmelser
- Detaljplan 471, sida 7

För fastighetsägarens räkning,

Johan Willers
Arkitekt SAR/MSA



Fastighet **Älgö 4:8**

PRIMÄRKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

Ärendenummer **190425-Nybyggnadskarta-IR00**

KARTA C

Kartan upprättad: 20190503
 Mätt av: _____
 Ritad av: Vibeke Waldemar, granskad av: AO

Kartan är giltig i två år från det datum då den upprättats
 Kartans detaljer får inte ändras!

Ryssvägen 9

- Väg
 - Fastighetsgräns
 - Höjdkurva
 - Stig
 - Strandlinje
 - GC-väg
 - Tunnel
 - Häck
 - Mur
 - Stödmur
 - Plank/Staket/Stängsel
 - Rättighetsområde
 - Gemensamhetsområde
- PLANBESTÄMMELSER**
- Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- VA-UPPGIFTER**
- Vattenledning
 - Spillvattenledning
 - Tryckledning, spill
 - Dagvattenledning
 - Ledning ur drift
- Arbetsfix
 - Fornminne
 - Barträd
 - Lövträd
 - Trappa
 - Markhöjd
 - Gränspunkt
- Huslv (bostadshus inmätt av mätningssingenör)
 - Takfot (karterad byggnad från kommunens flygbilder)
 - Huslv (komplementbyggnad inmätt av mätningssingenör)
 - Skärmått (inmätt av mätningssingenör)

fastighetsregister (OBS: Det kan finnas samfälligheter och gemensamhetsanläggningar som inte är inritade i kartan samt som ligger utanför området) -Uppgifter saknas

Rättigheter inskrivna i Lantmäteriets fastighetsregister (OBS: Det kan finnas rättigheter som inte är inritade i kartan samt som ligger utanför området)

01-IM8-89/27828.1 Avtalsservitut Levande BRYGGA MM
 0182K-89/36.2 Officialservitut Levande Vattentäkt
 0182K-89/36.3 Officialservitut Levande Parkering
 D201700339949:1.1 Avtalsservitut Levande BRYGGA,VÄG -

Markdetaljer såsom murar etc är karterade från flygfoto och kan inte användas för detaljplanering.

Vid schaktning och andra markarbeten hänvisas till ledningskollen.se

Det är användarens ansvar att kvalitetskontrollera koordinatförteckningen

Nivåkurvorna är ingen exakt redovisning av höjden och bör inte användas vid detaljprojektering

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjdsystem RH2000
 OBS! Planbestämmelser som anges i kartan skrivs in som de står angivna i planen, i dess befintliga höjdsystem. Skillnaden mellan RH00 och RH2000 är +0,524m.

Gällande detaljplan 2009-07-16
 Gällande fastighetsplan

Stämmer fastigheten med gällande fastighetsplan eller tomtindelning **SAKNAS**

Arkivakter: 2009/79
 Dp 471
 Fastighetens areal: enl. Lantmäteriets fastighetsreg.1101m2
 Utbyggnad fram till prickmark. attefallstillbyggnad

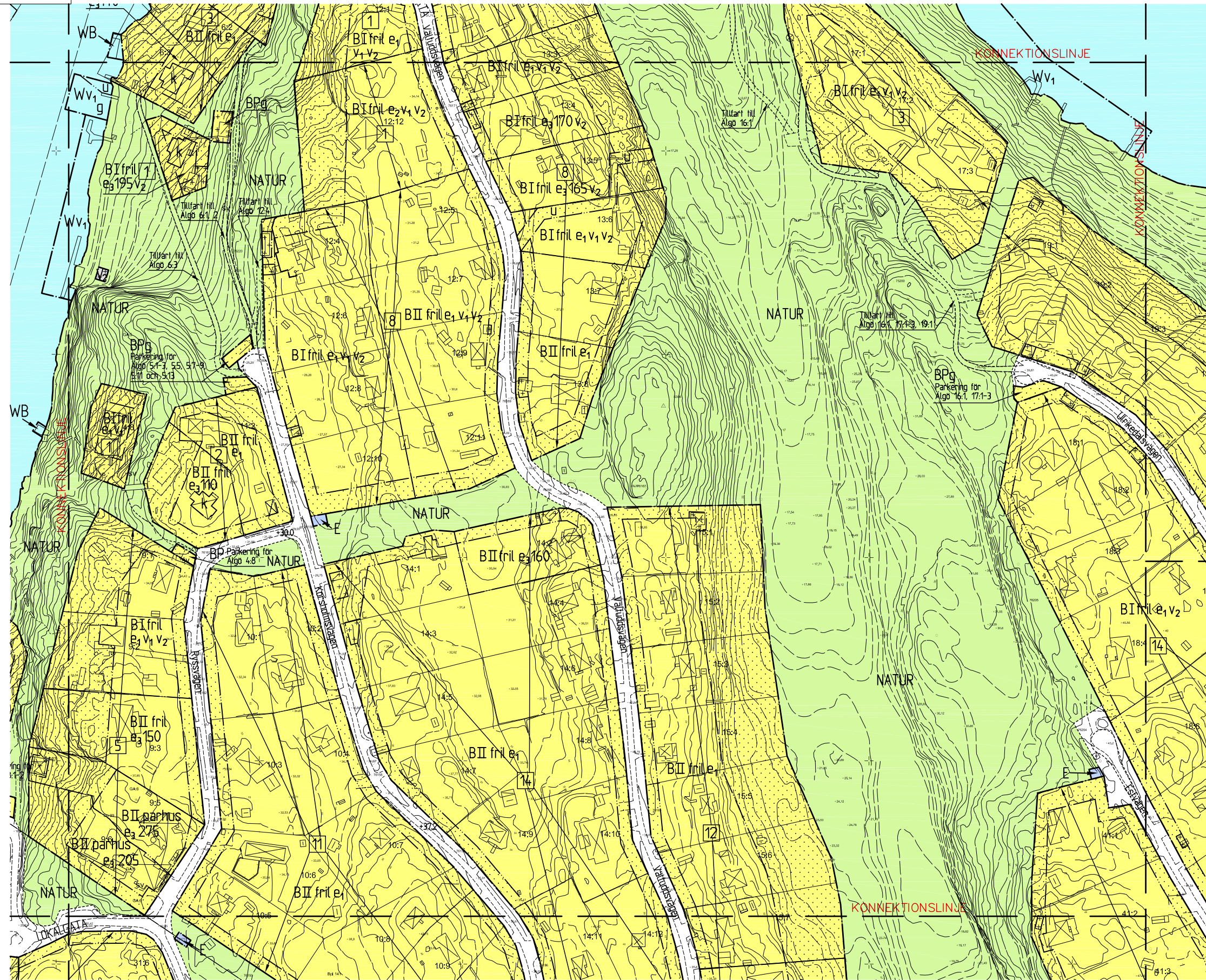
Skala 1:400 i A3

INFORMATION
 Planbestämmelser i kartan som anger höjd över nollplanet har skrivits ut i planens höjdsystem. Kartans terränghöjder och VA-höjder skrivs i RH2000 om inget annat anges. Eventuell omräkning kan behöva göras för att karta och planbestämmelser ska vara i samma höjdsystem

Gränspunkter om = omarkerad
 rm = rör i mark
 ds = dubb i sten
 db = dubb i berg
 rb = rör i berg
 rg = rör i gjutning

Planbestämmelser ritas enbart in på aktuell fastighet.
 Kartans detaljer får inte ändras!

Fastighet **Älgö 4:8**



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Line ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- | | |
|-----------|-------------|
| HUVUDGATA | Huvudgata |
| LOKALGATA | Lokaligata |
| NATUR | Naturområde |
| PARK | Park |
| BAD | Badplats |

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- | | |
|-----|---|
| W | Öppet vattenområde |
| WB | Bryggor för infälliggande fastighet |
| WN | Friluftsbad med allmänna bryggor |
| WV1 | Föreningsbrygga |
| WV2 | Allmän brygga för tillfällig tillaggnig |

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|----|--------------------------------|
| B | Bostäder |
| E | Tekniska anläggningar |
| H | Detailhandel |
| N | Friluftsområde |
| P | Parkering |
| S | Skola |
| V1 | Småbåtshamn |
| V2 | Område för föreningsverksamhet |
| Y | Idrott |

----- Områden som undantagits från antagande enligt regeringens beslut 2009-07-16

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- lek Lekplats
- gångstig Gångstig
- GC-väg Gång- och cykelväg
- omkl. Omklädningsrum och toalett för uppåttå 20 kvm byggnadsarea
- bad Bad

UTNYTTJANDEGRAD OCH FASTIGHETSINDELNING

- e1 - Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearea, dock högst 160 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind eller två våningar varav en slutföringsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtearea, dock högst 120 kvm
- Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtearea, dock högst 100 kvm
- På fastighet för bostadsändamål får huvudbyggnad uppföras till 100 kvm oavsett storlek på fastighet
- Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 40 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm. Befintliga komplementbyggnader med en byggnadsarea överstigande 30 kvm får behållas och även återuppföras
- e2 Huvudbyggnad får ej uppta större byggnadsarea än 200 kvm
- Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 60 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 35 kvm. Befintliga komplementbyggnader med en byggnadsarea överstigande 35 kvm får behållas och även återuppföras
- e3.000 Huvudbyggnad får återuppföras med högst den byggnadsarea och det antal våningar som är angivna på fastigheten. Komplementbyggnader regleras i enlighet med e1
- e4 Varvsbyggnaderna får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 1200 kvm. Bostadsändamål medges ej
- e5 Varvsbyggnaderna får ej uppta större byggnadsarea än 650 kvm. Byggnader för bostadsändamål får uppföras i enlighet med e1
- e6 Utöver byggrätten för komplementbyggnader enligt e2 får uthus och garage uppföras med ytterligare 40 kvm, den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm.

Utöver ovanstående får fastigheter med strandtomt uppföra en sjöbod i anslutning till stranden. Gäller även på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Sjöboden får ej överstiga 10 kvm

Utöver ovanstående byggrätt för komplementbyggnader, får befintlig k- eller q-markerad komplementbyggnad finnas. Den får dock inte byggas till eller återuppföras

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken skall vara tillgänglig för utfatt från angränsande fastigheter
- z Område för anpassning av vägslant

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

- Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 m från tomträn. Komplementbyggnader får placeras 4,5 m från tomträn, men så där provas lämpligt får uthus och garage placeras 2,0 m från tomträn.

- II Högsta antal våningar
- 6,5 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 7,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning är 7,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas
- 8,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind är 8,0 m
- 8,0 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 8,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas

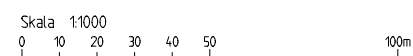
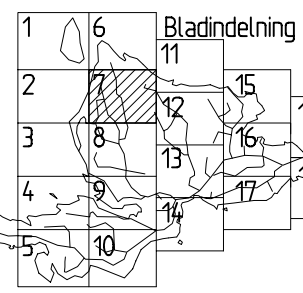
Totalhöjden skall räknas från medelmarknivå. Mindre byggnadsdelar som t.ex. skorsten får överstiga angiven höjd

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader samt byggnader inom H, Y och V2 betecknad område är 4,0 m

- fril Endast friliggande hus
- parhus Parhus
- v1 Utöver angivet våningsantal får inredningsbar vind ej utföras
- v2 Utöver angivet våningsantal får slutföringsvåning anordnas

Utförande

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att otagenheter för omkringliggande fastigheter förhindras
- Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtråk
- Utseende (nya byggnaden)
För all ny- och tillbyggnad, se syftet och riktlinjer för tillkommande bebyggelse på plankartan och i planbeskrivningen
- Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna och tak skall vara av traditionella material. Färgsättningen skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Riktlinjer för tillkommande bebyggelse finns i planbeskrivningen samt på plankartan



- RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE**
- Se även planbeskrivning och skyddsbestämmelser. Riktlinjerna styr utformningen av den yttre miljön. Riktlinjerna är ett underlag för bygghuvanteringen.
- Sprängning, schaktning och fyllning skall undvikas.
 - Höjdskillnader skall fasas upp i en sockel eller källare
 - Byggnaden skall anpassas till befintlig terräng
 - Färgsättningen skall vara traditionell, se planbeskrivningen
 - Där så är möjligt placeras garage med långsidan mot vägen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
För allmän plats, z- och u- områden skall genomförandetiden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. För övriga områden skall genomförandetiden vara 13 år räknad 2 år från det att planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap
Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

Utökad lövplikt
Utöver generell lövplikt gäller att bygglov/marklov krävs för: ändring av färgsättning, sprängning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 0,15 meter 13 meter över mark

Bygglov får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd

ILLUSTRATIONER
----- Illustrationslinje

forts.

Varsamhetsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

- k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad). Se planbeskrivning

Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

- q1 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej försvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer. Se planbeskrivning
- q2 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får ej rivras. Eventuell tillbyggnad skall anpassas till den ursprungliga byggnaden i fråga om proportioner, material och färgsättning. Se planbeskrivning

STÖRNINGSKYDD

- m Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgänglig uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Detaljplan för
ÄLGÖ Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006

Anders Ekengren Stadsbyggnadsdirektör	Rolf Markman Projektledare	KFKS 2005/153 214 Projnr 9528
Tillstyrkt av ONFS 2006-08-22 § 116	Anlagen av KF 2006-12-11 § 260	Laga kraft 2009-07-16

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning

Blad 7(19)
DP 471