

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-11-15

Rev 2022-11-25

B 2022-001629

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 326:18
(BERGBACKEN 10)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, mur,
marklov samt installation av eldstad****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Daniel Drottshage som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0976-11 och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet för enbostadshuset är 17 600 kronor,
- avgiften för bygglovet för muren är 2 880 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 25 600 kronor
- totalt är avgiften 46 080 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S4 och S10.

Tidigare beslut

Beslut om bygglov för enbostadshus m.m. fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott den 21 april 2021, beslutsnummer § 33 i ärende B 2020-1251.

Länsstyrelsen avslag ett överklagande i beslut den 15 juli 2021, diarienummer 403-35717-2021.

Mark- och miljödomstolen upphävde beslutet och avslag ansökan om bygglov i dom den 11 februari 2022, målnummer P 5659-21. Domstolen bedömde att vinden var en tredje våning

Granskad av ANNROM



och att tillräcklig hänsyn inte var tagen till stadsbilden, och att intresset av en god helhetsverkan inte tillgodosågs.

Ärendet

Aktuellt förslag är en revidering av tidigare ansökan.

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, marklov, mur och installation av eldstad. Huvudbyggnaden uppförs i två våningar med vind och källare under del av byggnaden. Huvudbyggnaden upptar 150 m² byggnadsarea och 381 m² bruttoarea. Byggnadshöjd är 6,73 meter. Fasader utförs med cremefärgad puts (NCS S 0505-Y40R), tak beläggs med grå takskiffer, källaren i fasadsten med mellangrå kulör, entrédörr och garagedörr samt detaljer utförs i varm gråsvart kulör (NCS S 8502-Y). Stödmuren mot gatan blir kallmurad i natursten. Marklovspliktiga förändringar görs vid byggnaden och för uppfarten.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B1. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Tomtplats får inte bebyggas till mer än sammanlagt 1/8 av sin yta. Fastighetens areal är 1202 kvm vilket innebär att 150,25 kvm får bebyggas. Tomtplats får bebyggas med endast ett friliggande bostadshus jämte därtill hörande uthus. Huvudbyggnad får inte läggas närmare gräns mot väg, allmän plats eller grannes tomtplats än 6 meter. Huvudbyggnad får ej uppföras i mer än två våningar och till högst 7,5 meters byggnadshöjd. Inreds bonings- eller arbetsrum på vinden, räknas denna såsom våning. Byggnadsnämnden kan medge inredande av bostadsrum på vinden under förutsättning att byggnaden utgör bostad för endast en familj och inredningen inte upptar mer än 1/3 av vindens yta.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram som har följande förhållningssätt i Saltsjö-Duvnäs. Möjligheten att avläsa områdets olika historiska skeden, äldre gårdstrukturer, sommarnöjen vid farleden och ett villasamhälle som succesivt byggts ut under 1900-talet respekteras. Balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas. Grundstrukturen med terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter bevaras. Ny bebyggelse placeras och anpassas till denna struktur. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk. Renodlade pastischer på äldre villastilar undviks. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks. Skafttomter med utfarter intill varandra undviks.

Yttrande

Kommunantikvarien har yttrat sig över ansökan, se bilaga. Sammanfattningsvis framgår följande. Det aktuella förslaget innebär en förbättring jämfört med förslaget som avslogs av mark- och miljödomstolen. Genom den lägre totalhöjden ansluter villan bättre till den omgivande villabebyggelsens byggnadshöjder och volymer samt tar större hänsyn till bebyggelsekaraktären i Saltsjö-Duvnäs som är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. Genom sitt läge i suterräng högt ovanför gatan blir villan fortfarande ett väl synligt inslag i bebyggelsemiljön, men dess roll blir mindre dominant. Sammantaget bedöms villan i enlighet med nya förslaget uppfylla plan- och bygglagens krav på hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.



Yttrande från granne, se bilaga, har kommit in i ärendet där det i huvudsak framgår följande. Grannar anser att huset på grund av sin placering och sin utformning fortfarande blir för högt och dominant i miljön och skapar en olägenhet för närliggande grannar. Utan att inskränka för mycket på byggrätten går det att ta mycket bättre hänsyn till helhetsmiljön genom att sänka husets entréplans färdigt golv med 1,3 meter till + 35,0 (och därmed hela huset). Husets totala höjd mot Bergbacken är 12,35 meter.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att förslaget är planenligt. Vinden bedöms inte vara en våning dels på grund av användningen som är förråd men även på grund av rumshöjden som är högst ca 2,2 meter. I Boverkets byggregler (BBR) framgår bland annat följande för rum att vistas mer än tillfälligt i. *Rumshöjden i bostäder ska vara minst 2,40 meter. I småbus får dock rumshöjden i vinds- och suterrängvåningar samt källare vara lägst 2,30 meter. I begränsade delar av rum får dessa rumshöjder underskridas.* Eftersom rumshöjden inte uppgår till 2,30 meter i någon del av vinden så uppfyller utrymmet därmed inte BBR:s krav på rumshöjder för rum att vistas mer än tillfälligt i. Utrymmet på vinden kan därmed inte inredas med bostadsrum. Nämnden bedömer att ingen del av vinden är eller har förutsättningar att inredas med bostadsrum.

Detaljplanen reglerar byggnadshöjd som mäts från markens medelnivå invid byggnaden och detaljplanen medger en relativt hög byggnadshöjd. Aktuellt förslag är lägre, 6,7 meter, än vad detaljplanen medger som är 7,5 meter i byggnadshöjd.

Nämnden har tagit grannars synpunkter i beaktande och förstår deras synpunkter. Nämnden instämmer däremot med kommunantikvariens yttrande, att förslaget är anpassat och uppfyller plan- och bygglagens krav på hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan. När det gäller synpunkten om totalhöjden mot gatan mäts byggnaden utifrån byggnadshöjd som klaras.

Enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram ska stödmurar undvikas. Förslaget innefattar en stödmur mot gatan för att möjliggöra en väg upp till huvudbyggnaden, stödmuren utförs kallmurad vilket bedöms vara anpassat till omgivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Markförändringarna bedöms vara sådana att de godtas med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

Avsteg för tillgänglighet på tomt medges med stöd av 8 kapitlet 6 § p 3 plan- och bygglagen med hänsyn till terrängens förutsättningar.

Bygglovenheten

Helena Nilzén
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande från kommunantikvarien
- 4-5. Yttrande med bilaga från granne
6. Nybyggnadskarta med koordinater

ÖVERSIKTSKARTA

