

2008-11-18

Vårt ärende nr 0182/08-Lännersta 1:878 KLÖV

NACKA KOMMUN

2008 -12- 03

Dnr

Dpl

www.planbyggforum.se

Ark SAR Göran Wahlberg: Telefon 08-510 520 25, telefax 08-510 520 18

Mobiltelefon 0709-52 81 12

Ark Tomas Salmson: Mobiltelefon 0730-28 28 43

Till Kobie Kentkuran o. Marina Glindell

f.v.b. till Länsstyrelsen i Sth län

Kopia till:

Nacka kommun, kommunrevisorerna

Nacka kommun, handikapprådet

Betr. överklagat beslut om bygglov på Lännersta 1:878, Nacka kommun
(Nacka kommun, dnr 233 0084/2007)

1. Bakgrund och nu överklagat beslut

Länsrätten i Stockholms län beslöt den 22 september 2008 att upphäva ett tidigare beslut om bygglov och återlämna ärendet till kommunen för ny handläggning i den del som avser tillbyggnad av befintligt fritidshus på fastigheten. Vilka fel och brister som fanns i ansökan och i dess handläggning framgick av en av mig författad fullföljdsinlaga av den 2 april 2008 till Länsrätten.

Nu fattat lovbeslut § 2314/2008 den 15 oktober 2008 avser ett nytt byggnadsförslag där sökanden har ändrat tillbyggnadens storlek. Ansökan är i sina huvuddrag behäftad med samma brister som den som tidigare undanröjts av Länsrätten. Trots de synpunkter som tidigare framförts och beskrivits i fullföljdsinlagan till Länsrätten har inga av dessa synpunkter tagits upp i det nya ärendet.

2. Gällande detaljplan

För fastigheterna gäller en detaljplan Dp 154, som vann laga kraft den 26 maj 1997. Planens bebyggelse reglerande bestämmelser är utifrån bestämmelsebeteckningen "B fril II" följande.

Tillåten användning av fastigheten - *Bostad*

Tillåten utnyttjandegrad - *Huvudbyggnad i en våning: max. 160 kvm, uthus och garage max. 40 kvm, dock får högst 1/5 av tomtarealen bebyggas.*

- *Huvudbyggnad i två våningar, en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind: max. 120 kvm, uthus och garage max. 40 kvm, dock får högst 1/6 av tomtarealen bebyggas.*

Mark som inte får bebyggas

Placering

Tomtens NV del är markerad med punktprickning, liksom 6,0 m längs gatorna.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen. Uthus och garage får, där så provas lämpligt och efter grannes medgivande,

2008-11-18

Vårt ärende nr 0182/08-Lännersta 1:878 KLOV

läggningsen är ensamt tillräckligt för att Länsstyrelsen skall upphäva lovbeslutet. Detta räcker för att avgöra att åtgärden inte uppfyller villkoret för bygglov i 8 kap. 11 § punkt 1 PBL och jag avstår från att granska om byggnadens höjd är planenlig eller inte. En enda avvikelseräcker för att grannhörande skall ske. Det inte är förenligt med planens syfte att placera en byggnad så högt som ansökan visar eftersom planen föreslår en *bebyggelse med en låg och småskalig utformning*. Varken befintlig eller tilltänkt byggnad har en "låg och småskalig utformning" och ingen av dem har heller *placerats och utformats på ett från energisynpunkt lämpligt sätt*. Upphöjt på höga plintgrunder och med kall uteluft under bottenbjälklaget kommer båda husdelarna att sluka mycket energi och huset kommer att sannolikt befinnas vara i akut behov av energisparåtgärder vid kommande energideklaration. Det inte så här man skall bygga i dag om man beaktar energisparande och miljö. Grannhörande kan undvaras bara om lov inte kan eller får ges och jag bedömer att lov inte får ges för ansökt åtgärd av följande skäl.

Lov får inte ges eftersom husets placering och utformning inte uppfyller villkoret för bygglov i 8 kap. 11 § punkt 3 PBL. Höjdplaceringen av tillkommande husdel är inte anpassad till vare sig terrängen, till tidigare hus eller till tillgänglighetskravet (i strid mot 3 kap. 1 § PBL). Det har en golvnivå som är 0,6 m högre än golvet i befintligt hus och ger en betydande solavskärmning för grannarna på Lännersta 1:981 (i strid mot 3 kap. 2 § PBL). Enligt 3 kap. 3 § PBL skall byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen. Med föreskrifter avses byggnadsverksförordningen (BVF, 1994:1215) och bl.a. Boverkets Byggregler (nu gällande BBR 2008).

Enligt 12 § byggnadsverksförordningen BVF skall bostadshus vara projekterade och utförda på sådant sätt att bostäderna är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Endast om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus. Men något sådant förbehåll finns inte i detaljplanen och har heller inte angivits som undantag i beslutet om lov. Det ankommer f.ö. på byggnadsnämnd att pröva ett sådant undantag och det är inte något som en bygglovshandläggare får besluta om egen hand.

Allra mest egendomligt och klandervärd är detta lovbeslut från handikappsynpunkt. Lovhandläggaren har fränsett att den ansökta tillbyggnaden medför en avsevärd förlängning av den befintliga husdelens brukstid. I ett sådant fall anger bestämmelsen i 15 § BVF att tillgänglighetskraven skall uppfyllas även beträffande de delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna. Det innebär att den nivåskillnad som i befintlig husdel finns mellan köket och vardagsrummet måste elimineras. Inte heller får förbindelsen mellan befintlig och ny husdel utformas som en brant gång. Bestämmelsen i 12 § BVF anger att om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus. Men från kravet på tillgänglighet inom byggnaden finns inga undantag.

I Norrköping förelade byggnadsnämnden en byggherre att i ett nytt slutningshus med förskjutna våningsplan på fastigheten Kolmården 1:119 förra året sätta in lyftplatta för att få den invändiga tillgängligheten och användbarheten godtagbar enligt 12 § BVF. – Med hänvisning till det exemplet skulle aldrig ansökt lov för tillbyggnad ha getts på

Kartan upprättad 2007-03-20

Granskad av

Håkan Johansson
Ritad av

Mått av AB TM 22/95

Övriga uppgifter:

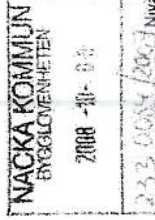
SKALA 1:400
ÅSASTIGEN 25
NACKA-LÄNNERSTA 1:878
B=BEFINTLIG TB=TILLBYGGNAD



Koordinatförteckning

Punkt nr.	X	Y
28445	77951,120	11839,770
30804	77928,570	11897,630
31169	77912,620	11845,470
2300	77951,110	11835,900
1285	77951,320	11858,240
31101	77921,650	11881,820
21035	77951,660	11889,520

Det är användarens ansvar att kvalitetskontrollera koordinatförteckningen.
Koordinatsystem ST 74 -100000 Y Höjdsystem RH00



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

Behållningar

- Användningsgräs
- Fastighetsgräs
- Annan gräs
- Egenkapsgräns

Y:000

X:000

D:000

S:000

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

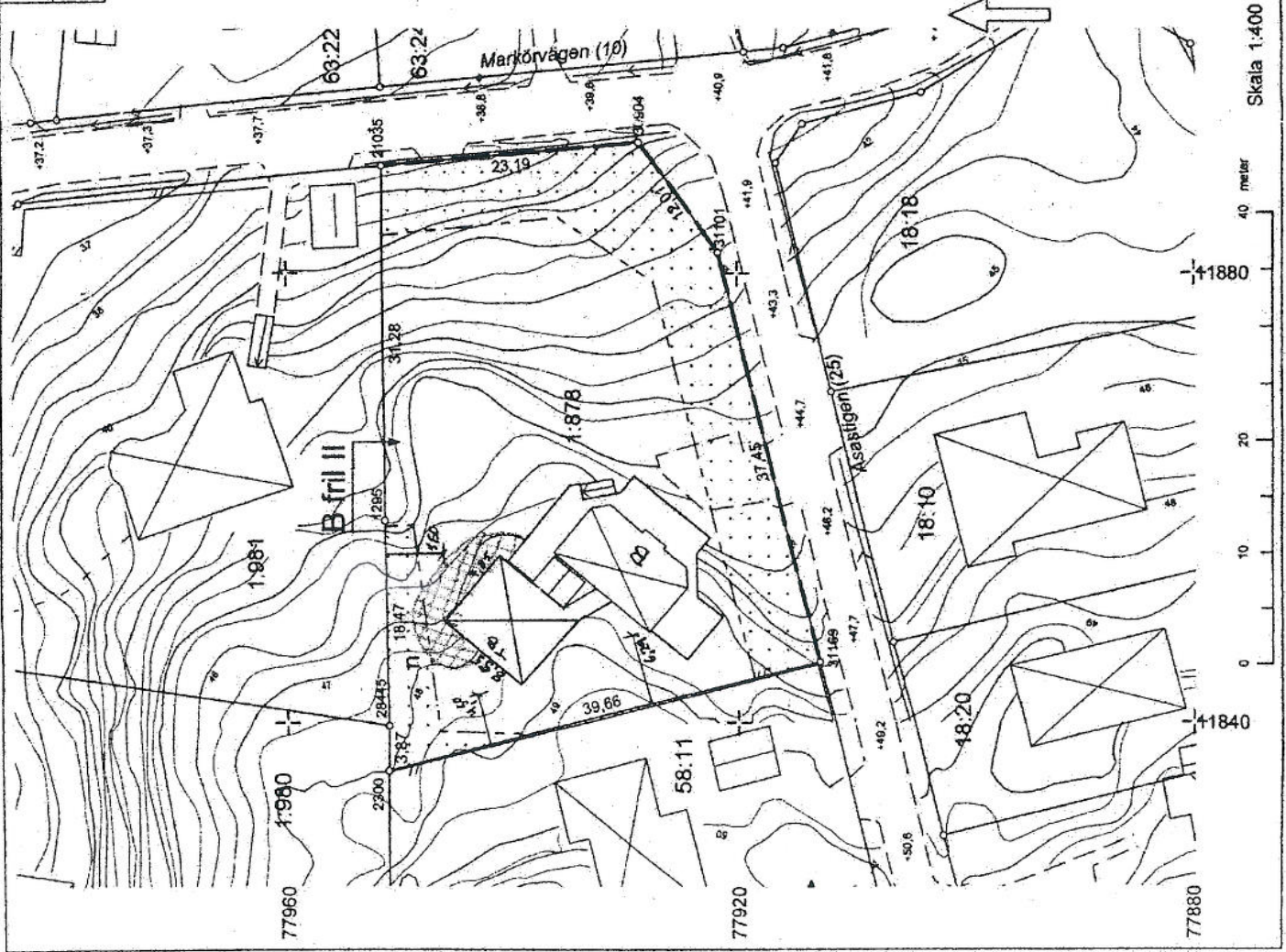
—

Gällande detalplan från 1997-04-24
Gällande fastighetsplan från 1997-05-26

Fastighetens areal 1640m²

Arkivakter (Dp) 97/60 (Fp) 97773

- Vänsterränd: dm, 1 mm
- Sjuttvåning: dm, 1 mm
- Dagvatten ledning: dm, 1 mm
- Tvålslutning för avloppslin
- Förenings ledning
- Bef. ledning
- Bef. ledning, ockuperat läge
- Bef. ledning som stupas
- Spår, resp. dagvattenledning
- Looskäll
- Gällande vgr-planhöjdi
- ent. fastighetsplan
- (planområdet anger punkternas planhöjdi)
- Anvärd väg-planhöjdi
- Nivåbeständ punkt



Skala 1:400

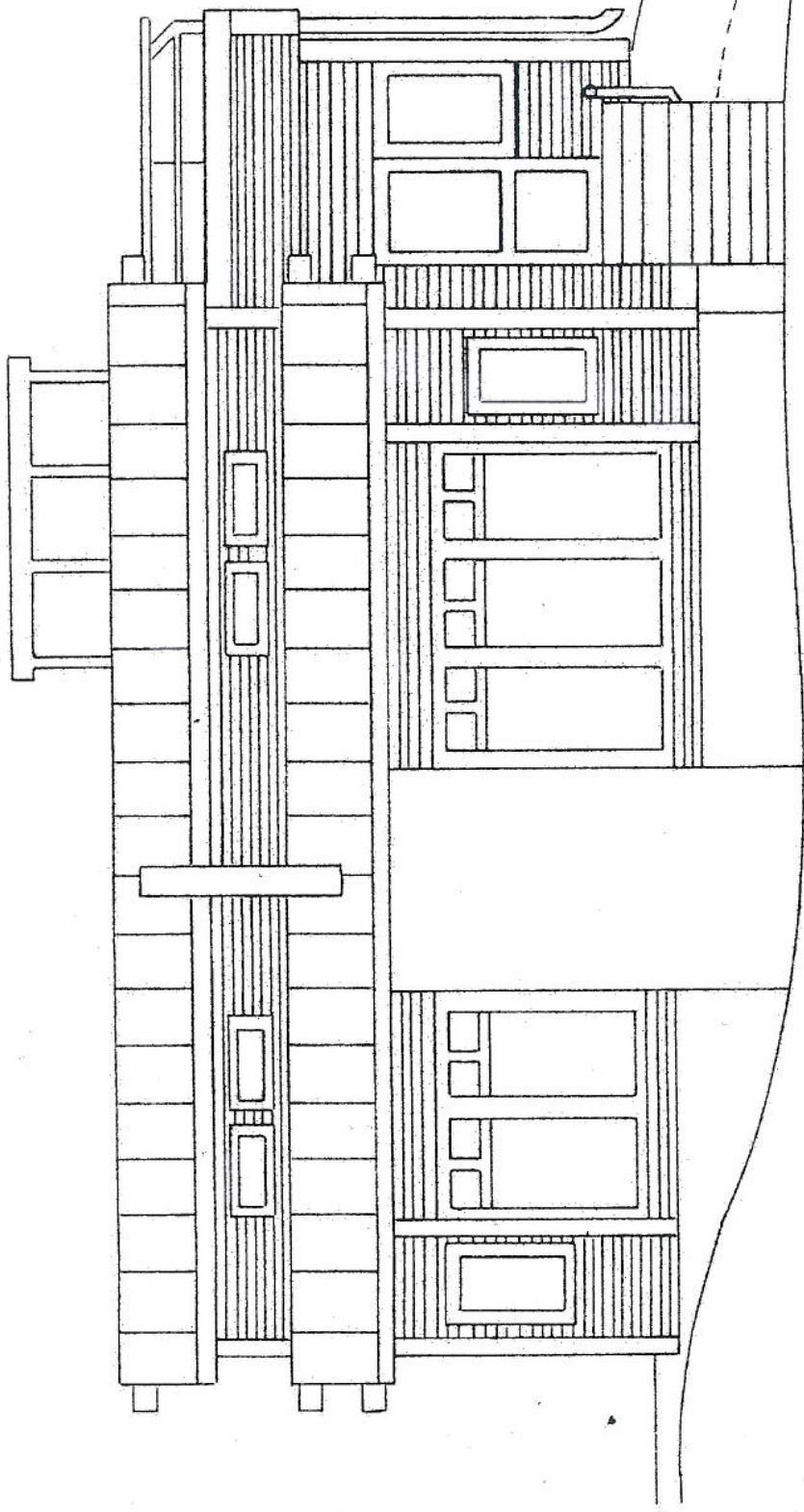
40 meter

0 10 20

1880 1840

SYDOST

NACKA KOMMUN
BYGGLOVENHETEN
2008-01-08
233 0011/2007

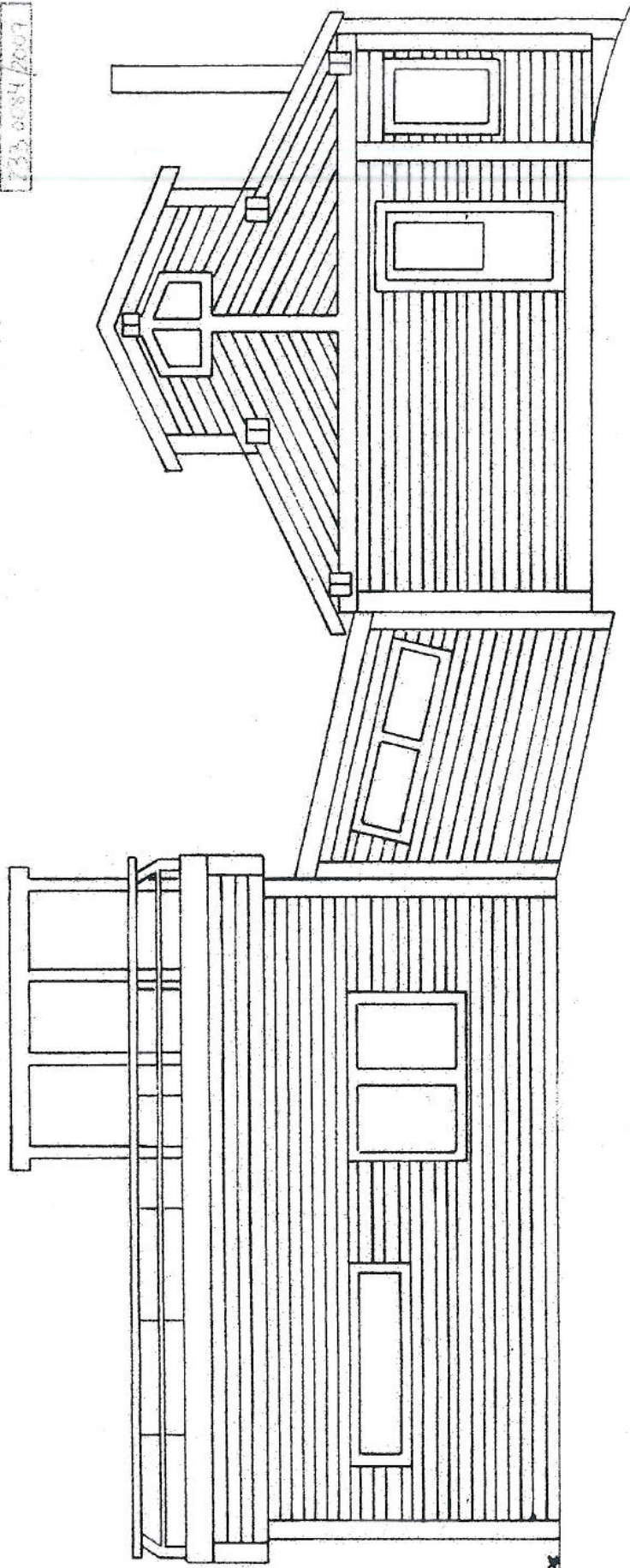


SKALA 1:50
ÅSASTIGEN 25
NACKA-LÄNNERSTA 1-878
ENPLANSVILLA 160 KVM

--- BEF. MARK
— PLAN. MARK

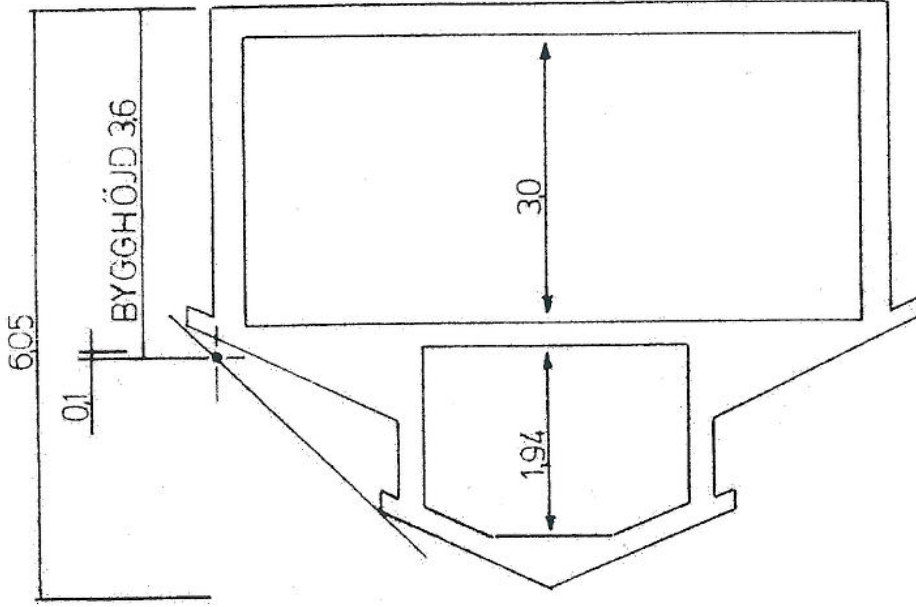
NACKA KOMMUN
BYGGNADENHETEN
2008-10-08
735 0084/2007

SYDVÄST



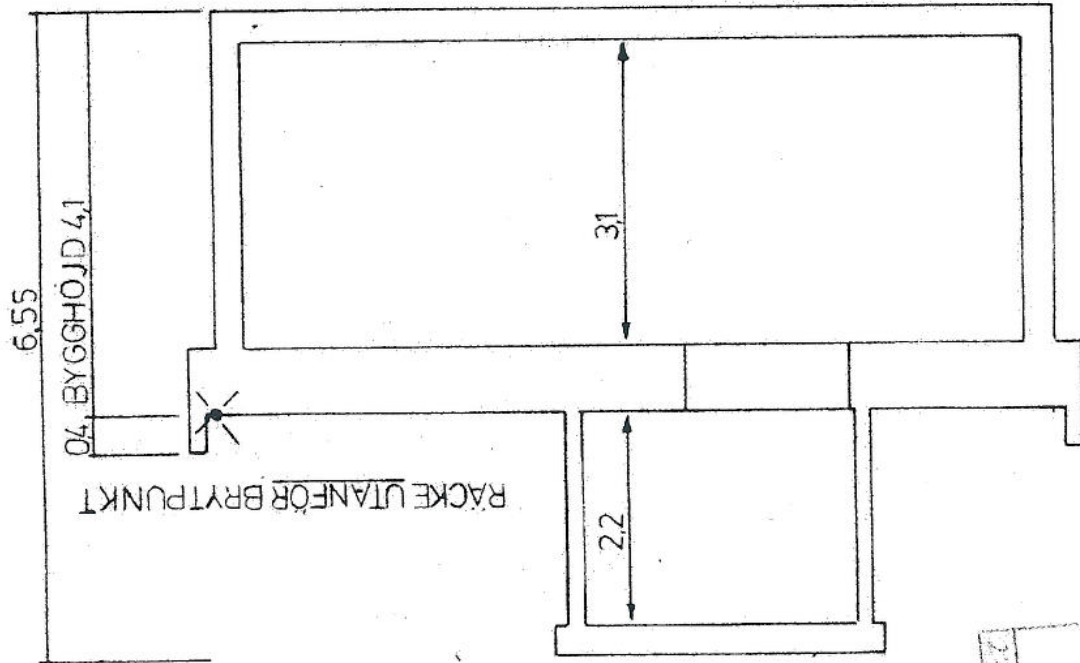
SKALA 1:50
ÅSASTIGEN 25
NACKA-LÄNNERSTA 1:878
ENPLANSVILLA 160 KVM

BEF. BYGGNAD



SKALA 1:50
 ÅSASTIGEN 25
 NACKA-LÄNNERSTA 1:878
 ENPLANSVILLA 160 KVM

TILLBYGGNAD



RÄCKE UTANFÖR BRYTPUNKT

0.4 BYGGHÖJD 4,1

NACKA KOMMUN
 BYGGLOVBEHÖRIGHETEN
 2008-10-08
 235 0041 Post