



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-06-09

Rev. 2020-06-24

B 2020-000348

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 36:27 (KRISTINEDALSVÄGEN 32C)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus 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.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 17 050 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 24 800 kronor, totalt
- planavgiften är 41 850 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av enbostadshus i två våningar varav en i suterräng samt källare på fastigheten som har 971 kvm tomtarea. Byggnaden har ett platt tak med takterrass. Bostadshuset har 120 kvm byggnadsarea, 375 kvm bruttoarea och 92 kvm öppenarea. Byggnadshöjden är 4,9 meter från allmän platsmark invid tomten. Byggnaden har fasader av stående och liggande träpanel i svart kulör, fönster av aluminium i svart kulör, tak består av takterrass med trädäck. Trapptoppen är inklädd med träpanel i svart kulör och har tak i plåt i svart kulör, takterrassens golv är av trä, smidesräcke är av stål i svart kulör.



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B6. Bestämmelserna innebär bland annat att en friliggande bostadsbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader får uppföras om tomten inte understiger 750 kvm. Bostadsbyggnad får inte uppföras på mindre avstånd från granntomt än 6 meter, dock kan detta avstånd minskas till 4,5 meter om byggnadens höjd inte överstiger 6 meter. Bostadsbyggnad får inte uppföras till en större höjd än 7,5 meter och inte innehålla fler än 2 våningar och inte innehålla flera än två kök. Vindsvåning räknas som våning. Sammanlagd byggnadsarea på tomten får inte överstiga 125 kvm.

Kulturmiljövärden

Fastigheten är lokaliserad väster om Skurusundet och omfattas av Riksintresse kust och farled.

Yttrande

Trafikenheten har följande synpunkter sikten ska vara god vid in- och utfart. Dagvatten: Bygglovshandlingarna redovisar en höjdskillnad mellan allmän väg och infart med garage. Det kan innebära en risk för att dagvatten rinner in i garaget. Sökande behöver redovisa hur det ska ta hand om hand. Kommunen kommer som väghållare inte att stå för några kostnader för framtida dagvattenhantering.

Kommunantikvarien har anfört i huvudsak följande; Förslaget är inte lämpligt utifrån vår skyldighet att värna en värdefull stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan enl. PBL. Området har kulturhistoriska värden utifrån ett landskapsperspektiv. Det är viktigt att det finns spår av grönstruktur liksom topografisk avläsbarhet. För att tillskapa god helhetsverkan är det värdefullt att byggnaden utformas på ett sätt som är lämpligt utifrån de värden som finns på platsen. Intill berörd fastighet ligger en särskilt värdefull byggnad som behöver plats för att kunna ha sitt värde kvar.

En fyrkantig volym fyller upp landskapsbilden på ett sätt som förvanskar områdets värde och är därför inte lämpligt, byggnadens färg och materialval bör ses över.

Förslaget har bearbetats efter kommunantikvariens yttrande avseende material – och färgval.

Yttrande från grannar

Då ansökan inte avviker från detaljplanens bestämmelser, har inget grannehörande gjorts. Ägarna till fastigheterna Sicklaön 34:44, 36:17, 36:34, 34:34, 36:35, 34:35 och 36:15 har på eget initiativ bl a skickat in synpunkter på ansökan samt bilagor med foton från området och egna illustrationer. Synpunkterna omfattar bland annat synpunkter på Lantmäterimyndighetens handläggning av ärenden på fastigheten 2004 och 2016, information om markförsäljning, synpunkter på byggnadsvolym, anpassning till närmiljön, materialval, oro över förlorad sin sjöutsikt, olägenhet och värdeminskning för sina fastigheter. Vidare synpunkter på att en större ek har fällts, garageinfarten, snöröjning, och hur byggnadshöjd ska beräknas samt oro inför sprängningsarbeten. De motsätter sig inte byggnation som sådan, men önskar att den anpassas på rimligt sätt avseende såväl placering som storlek, form och materialval för att undvika en lång process med överklaganden.



Yttrande från sökande

Sökande har bifogat en beskrivning från arkitekten som bland annat beskrivet byggnaden och dess tillkomst. Utgångspunkten har varit tomtens förutsättningar, detaljplanens bestämmelser samt beställarens önskemål om innehåll. Byggnaden har fortlöpande förfinats under processens gång. Den byggbara delen av tomten, är en triangulärt formad yta med en avsevärd nivåskillnad. Huset har anpassats till markens förutsättningar och sprängning samt uppfyllnader har undvikits. Byggnadsvolymen har getts ett uppbrutet och avtrappande uttryck, med fasader av omväxlande vertikal och horisontell träpanel i svart kulör. Taket utgörs av en takterrass som nås genom ett uppstickande trapphus. Alternativet till det platta taket hade varit en uppstickande takvolym som medfört en större synlig byggnadsvolym. Husets placering på tomten, i kombination med kringliggande bergsformationer, innebär att det har ett tillbakadraget läge i förhållande till grannarna direkt i norr och sydost, som båda ligger i ett prominent läge mot vattnet sedan länge.

Den upplevda bebyggelsestrukturen längs Skurusundet behåller därför sin karaktär och kompletteras av detta nytillskott som likt sina grannar klättrar på klipporna på olika höjder och med olika uttryck, kvaliteter som skänker Skurusundet dess charmiga och sammansatta karaktär.

Skäl till beslut

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och byggnadsverk som åtgärden avser uppfyller kraven som följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Av 17 kap. 4 § i den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) framgår att gamla byggnadsplaner, som den som gäller i Skuru, ska gälla som detaljplaner som antagits med stöd av ÄPBL. Enligt punkt 5 i övergångsbestämmelserna till nuvarande PBL ska äldre byggnadsplaner även fortsättningsvis anses ha antagits med stöd av ÄPBL.

Den äldre plan- och byggförfordningen (ÄPBF) 9 § anger hur byggnadshöjd ska beräknas för planer som meddelats med stöd av ÄPBL. Enligt denna bestämmelse ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Reglerna kring beräkning av byggnadshöjd har inte förändrats. I plan- och byggförfordningen, PBF 1 kap § 3 definieras byggnadshöjd: Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Nämnden bedömer att inga särskilda skäl föreligger att frångå bestämmelsen i PBF.

Synpunkter och oro har framförts från närboende avseende bland annat: Lantmäterimyndighetens fastighetsregleringar 2004 och 2016. Vidare har de lämnat synpunkter på byggnadsvolym, anpassning till närmiljön, materialval och takterrass. Att flera

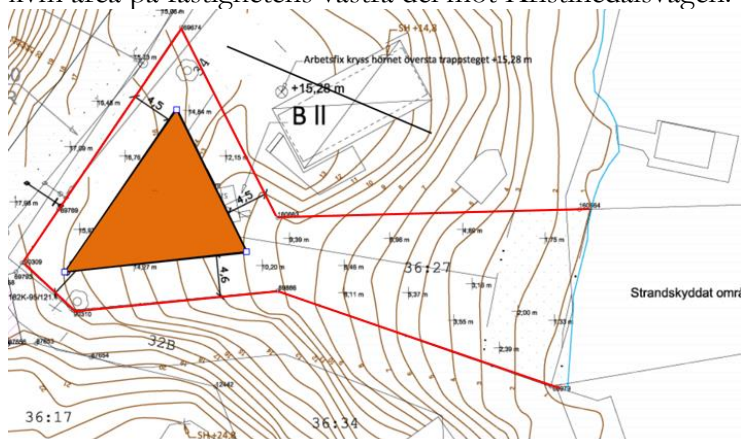
grannar kommer att mer eller mindre förlora sin sjöutsikt, drabbas av olägenhet och värdeminskning för sina fastigheter. Vidare synpunkter på att en större ek har fällt, garageinfarten, snöröjning, och hur byggnadshöjd ska beräknas samt oro inför sprängningsarbeten.

Lantmäterimyndighetens fastighetsreglering från 2004 handlade om att två fastigheter Sicklaön 36:16 och 36:27 skulle läggas ihop till en fastighet för att sedan delas upp i tre fastigheter. Förrättningen inställdes då lantmäterimyndigheten fann att den stred mot fastighetsbildningslagen.

Lantmäterimyndighetens fastighetsreglering från 2016 (0182K-2016/9) omfattade fastighetsreglering och fastighetsbestämning där bland annat tomtarea från fastigheten Sicklaön 36:16 överfördes till fastigheten Sicklaön 36:27. Beslutet har vunnit laga kraft.

Ansökan har bearbetats sedan de insända synpunkterna genom att bland annat byggnadsarea och byggnadshöjd minskats samt fasadmaterialet ändrats. Infarten till garaget har bearbetats enligt synpunkter från trafikenheter. Eken var inte skyddad i detaljplan eller i trädinventering och sökanden har informerats om att ta kontakt med Länsstyrelsen. Det krävs polistillstånd för sprängning och eventuella skador på grund av sprängning hanteras civilrättsligt. Nämnden bedömer att åtgärderna inte kan anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder ingen annan bedömning.

Fastigheten har en komplicerad form som sluttar ned mot vattnet i öster. De förutsättningar som finns för att utnyttja fastighetens bygggrätt är förlagd till en triangulär form med ca 160 kvm area på fastighetens västra del mot Kristinedalsvägen.



Byggbar yta 4,5 meter från tomtgränser.

Fastighetens bygggrätt på 125 kvm byggnadsarea svår att utnyttja för en rektangulär byggnad med sadeltak. Sökanden har därför anlitat arkitekt för att möjliggöra en unik byggnad som är anpassad till fastighetens förutsättningar. Ansökan har bearbetats under handläggningstiden och byggnadsarea har minskats från 125 kvm till 120 kvm. Byggnadshöjden har sänkts från 6,0 meter till 4,9 meter och uppförs i en våning mot Kristinedalsvägen och anpassas till sluttningen genom en suterrängvåning och källare. Fasadmaterialet har ändrats från betong till träpanel. Nämnden bedömer att byggnadens form och volym är väl anpassad till fastighetens förutsättningar.



Byggnadens placering mot Kristinedalsvägen på västra delen av tomten medför att byggnaden endast är synlig från vattnet under en kort sträcka eftersom den skymms av byggnader som ligger framför i norr och söder. Nämnden bedömer att den nya byggnadens påverkan på Riksintresse farled är begränsad.

Närområdet och bebyggelsen längs Skurusundet är en blandad bebyggelse med varierande karaktär från olika tidsepoker. Landskapsbilden består av ett klipplandskap, bebyggelse och grönska. Fastighetens komplicerade form och topografi har tagits tillvara och ger plats för en byggnad med egen karaktär som blir ett tillskott till miljön som helhet. Det platta taket medför att byggnadsvolymen tonas ned mer än om ett tak skulle byggas upp ovanför takfotshöjden. Byggnadens fasader i mörkt mönsterlagt trä knyter an till de mörka träbyggnaderna i området.

Vad kommunantikvarien anfört innebär ingen annan bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat 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.

Bygglovenheten

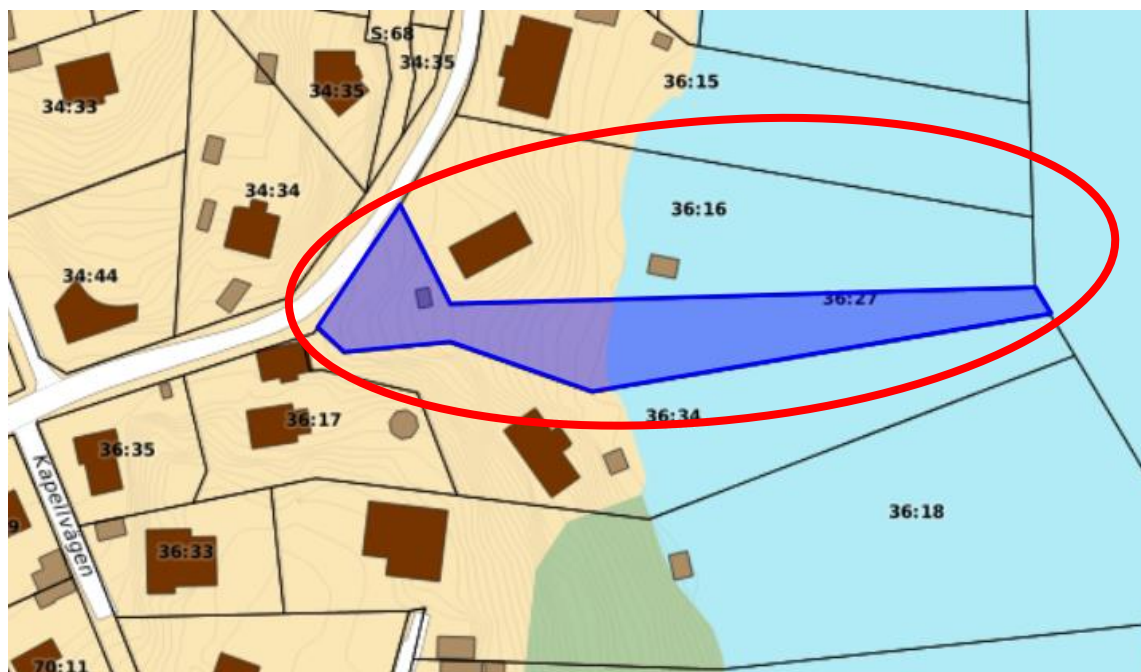
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Illustrationer
4. Yttrande från sökande
5. Remissvar trafiknheten
6. Yttrande från grannar
7. Lantmäterimyndighetens akt 0182K-2016/9

ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.