



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-09-21

B 2021-000353

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:39 (KOCKTORPSVÄGEN 63B)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0189-18 och behörighet K, enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för bygglovet är 10 206 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 15 120 kronor
- totalt är avgiften 25 326 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S1.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av enbostadshus genom att ett uterum byggs på taket samt att en takterrass tillkommer. Tillbyggnaden upptar 22 kvadratmeter bruttoarea och terrassen upptar 68 kvadratmeter öppenarea. Invändigt nås uterummet med en tillkommande hiss som går genom alla plan. Den befintliga byggnaden är uppförd i en våning med källare, efter tillbyggnaden blir byggnaden uppförd i två våningar med källare. Nockhöjd utifrån markens medelnivå invid byggnaden beräknas till ungefär 7,4 meter. Fasad på tillbyggnaden utförs i stående träpanel i vitlaserad furu (NCS S 0505-Y30R) och tak beläggs med papp i svart kulör. Trädäcket på takterrassen utförs av tryckimpregnerat virke och räcket utförs med frostat glas i vit kulör. En utrymningstrappa tillkommer som utförs av varmförzinkat stål.



Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Enligt Nacka kommuns översiktsplan ligger fastigheten inom medeltät stadsbebyggelse. Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av garage gavs 2020-04-06 i ärende B 2020-261.

Yttrande

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Följande synpunkter har kommit in, se bilaga.

Fastighetsägarna till Tollare 1:83 har i huvudsak framfört följande. De är starkt emot åtgärden. De har idag en insynsskyddad del av sin trädgård, om detta byggs har de inte längre det. Den delen av tomten är en värdefull återhämtningsplats där de vill fortsätta nyttja tomt och terrass utan att andra har ”tillgång” till den. Utbyggnaden kommer troligen sänka värdet på deras fastighet och ge känslan av att någon tittar på dem.

Fastighetsägarna till Tollare 1:324 har i huvudsak framfört följande. De emotsätter sig att bygglovet godkänns p.g.a. att insynen från byggnationen ej går att bygga bort för omkringliggande fastigheter och tomter. De emotsätter sig att bygglovet godkänns p.g.a. att byggnationen innebär nya rekreationsytor med direkt insyn mot deras trädgård och altan. Tollare 1:39 ligger i högre nivå än deras fastighet men de har kunnat skapa insynsskydd i form av en tujahäck som vetter emot Tollare 1:39. Ett godkänt bygglov skulle skapa stor olägenhet eftersom de inte skulle kunna återskapa insynsskydd, varken nu eller i framtiden. De önskar att bygglov fortsätter att ges med samma hänsyn som när avstyckningarna gjordes: alltså med hänsyn till insyn för närliggande fastigheter och tomter. Ett altanbygge och en utbyggd balkong bör gå att byggas i detta fall för att uppnå samma syfte med rekreationsplatser utan att skapa ökad insyn enligt ovan nämnda punkter.

Fastighetsägare till Tollare 1:84 har i huvudsak framfört följande. De motsätter sig ett bygglov för takterrass med inglasad fasadbyggnad. Tomterna i området är i stor utsträckning styckade och anpassade så att varje fastighet får möjlighet till plats för ogenerad vistelse. Att tillåta den fastighet som ligger högst i området att bygga takterrass innebär för deras del insyn på altan, kök och vardagsrum. Detta medför en betydande olägenhet. Att vinkla taket på toppbyggnaden åt norr medför också att den bländar dem. Alla fastigheter har balkonger och altaner vilket inte medför insyn från ovan. Det är fullt möjligt att bygga ut den befintliga balkongen och uppnå rekreationsyta för fastighetsägaren.

Fastighetsägarna till Tollare 1:38 har i huvudsak framfört följande. Tollare 1:39 ligger på högsta punkten i området. Takterrassen skulle byggas mycket nära deras bostad med knappa 15 meters avstånd med direkt insyn i sovrum och vardagsrum och ungefär 20 meter till direkt insyn i matsal och altan. Utöver det skulle takterrassen ge full överblick av deras trädgård och rekreationsytor. De kan inte hänvisas till rekreation på andra sidor av tomten eftersom alla rekreationsytor samt ovan nämnda umgängesrum är vinklade mot fastighet Tollare 1:39. Detta har hittills inte varit ett problem eftersom Tollare 1:39 har haft sina

umgäengesrum och rekreationsytor i samma nivå som dem. Ett godkänt bygglov skulle skapa stor olägenhet eftersom de inte kan återskapa insynsskydd, varken nu eller i framtiden.

De emotsätter sig att bygglovet godkänns p.g.a. att insynen från byggnationen ej går att bygga bort för omkringliggande fastigheter och tomter. De emotsätter sig att bygglovet godkänns p.g.a. att byggnationen innebär nya rekreationsytor med direkt insyn mindre än 20 meter från deras umgäengesrum och rekreationsytor. De emotsätter sig att bygglovet godkänns eftersom det närliggande området är byggt och avstyckat med hänsyn till att rekreationsytor och umgäengesrum vinklas ifrån varandra och inte mot varandra som det skulle bli i detta fall. De emotsätter sig att bygglovet godkänns eftersom takterrasser inte alls förekommer i området. De önskar att bygglov fortsätter att ges med samma hänsyn som när avstyckningarna gjordes: alltså med hänsyn till insyn för närliggande fastigheter och tomter. Ett altanbygge och en utbyggd balkong bör gå att byggas i detta fall för att uppnå samma syfte med rekreationsplatser utan att skapa ökad insyn enligt ovan nämnda punkter.

Fastighetsägarna till Tollare 1:40 har i huvudsak framfört följande. Takterrassen föreslås byggas mycket nära deras bostad med knappa 15 meters avstånd med direkt insyn i sovrums, terrasser, altaner och gästhus. Utöver det skulle det ge full överblick av deras trädgård och rekreationsytor. De kan inte hänvisas till rekreation på andra sidor av tomten eftersom alla rekreationsytor samt ovan nämnda umgäengesrum är vinklade mot Tollare 1:39. Detta har hittills inte varit ett problem eftersom Tollare 1:39 har haft sina umgäengesrum och rekreationsytor i samma nivå som dem. Ett godkänt bygglov skulle skapa stor olägenhet eftersom de inte skulle kunna återskapa insynsskydd, varken nu eller i framtiden. De önskar att nuvarande bygglovsansökan inte godkänns. På den höga punkt som Tollare 1:39 redan ligger på nås både morgon-, dag- och kvällssol, så ett altanbygge eller en utbyggnad av den befintliga balkongen bör kunna ge samma effekt som en takterrass utan att några grannfastigheter drabbas av en ökad insyn. De emotsätter sig att bygglovet godkänns p.g.a. att insynen från byggnationen ej går att bygga bort för omkringliggande fastigheter och tomter. De emotsätter sig att bygglovet godkänns eftersom det närliggande området är byggt och avstyckat med hänsyn till att rekreationsytor och umgäengesrum vinklas ifrån varandra och inte mot varandra som det skulle bli i detta fall mot deras fastighet. De önskar att bygglov fortsätter att ges med samma hänsyn som när avstyckningarna gjordes: alltså med hänsyn till insyn för närliggande fastigheter och tomter.

Fastighetsägare till Tollare 1:303 har i yttrande motsatt sig byggandet av takterrass då det kommer leda till mycket ökad insyn hos dem.

Fastighetsägare till Tollare 1:324, 1:303, 1:307, 1:38, 1:40, 1:84, 1:83, 1:37 har gemensamt lämnat in ett yttrande i ett tidigare skede av ansökan, daterat 2021-04-17, innan aktuellt förslag var inlämnat. De motsätter sig byggande av takterrass på Tollare 1:39 eftersom det skulle innebära omfattande olägenhet för omkringliggande fastigheter. Området Björknäs/Kocktorp är i stor utsträckning inte detaljplanerat och tomterna i området är i de flesta fall styckade och bebyggelsen är mycket tät. Området har en struktur av två-våningshus. En takterrass i detta tätbebyggda område skulle innebära direkt insyn i såväl hus som trädgårdar för de kringliggande fastigheterna. De anser att en takterrass skulle innebära en betydande olägenhet.



Skäl till beslut

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse men åtgärden förutsätter inte planläggning enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen. Bebyggelsen i närområdet är hus i en eller två våningar.

Sakägare har lämnat synpunkter gällande att takterrassen medför betydande olägenhet i form av insyn, att den inkräktar på deras privata sfär. Bygglovenheten har varit på platsbesök på fastigheten och i närområdet. Det konstateras att aktuell åtgärd utifrån höjd och storlek är anpassad till närområdets bebyggelsemönster men att takterrasser inte är förekommande.

Vid bedömning av vad som utgör betydande olägenheter måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är relativt restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter.

Nämnden gör följande bedömning gällande frågan om betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen. Nämnden förstår sakägarnas synpunkter och att åtgärden innebär insyn i olika grad för grannarna. De flesta synpunkterna rör takterrassen och inte uterummet. De fastigheter som ligger norr om Tollare 1:39 ligger högre och fastigheterna söder om ligger lägre i landskapet. Nämnden bedömer gällande fastigheterna 1:83 och 1:84 att huvudbyggnaderna ligger så pass långt bort från aktuell åtgärd att det inte rör sig om någon olägenhet samt att de har stora tomter att vistas på. Åtgärden bedöms därför inte innebära betydande olägenhet för de fastighetsägarna. Fastigheterna 1:38 och 1:40 som ligger på i princip samma höjd bedöms få insyn på en del av deras fastigheter men inte på hela. När det gäller insyn in i husen bedömer nämnden att ett avstånd om 15-20 meter inte innebär direkt insyn och det blir inte heller insyn på hela deras tomter. Nämnden bedömer att åtgärden inte utgör en väsentlig olägenhet.

Fastighet 1:303 ligger söder om 1:39 och kommer få ökad insyn framför allt på altanen på husets norra sida. Tomten i övrigt bedöms få ökad insyn förutom på sydvästra delen. Nämnden gör bedömningen att det inte rör sig om betydande olägenhet.

Vad sakägare i övrigt har framfört medför ingen annan bedömning.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden medföra en viss olägenhet men nämnden bedömer att det inte rör sig om betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

Åtgärden bedöms vara anpassad till områdets bebyggelsemönster, höjden på tillbyggnaden bedöms likvärdig med byggnaderna i området. Förslaget bedöms följa kraven på bland annat utformning och placering enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen. Vidare bedömer nämnden att förslaget följer översiktsplanen och uppfyller i övrigt de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.



Bygglövenheten

Helena Nilzén
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
- 3-4. Fasadritningar
- 5-6. Planritningar
7. Sektioner
- 8-9. Grannyttranden

Tollare 1:39

