



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-02-18

Rev 2022-03-08

B 2021-002230

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 188:10 (KLYVAREVÄGEN 9)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för avslaget är 6 300 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S5.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden uppförs i två våningar mot huvudbyggnadens norra sida och upptar 32 m² byggnadsarea och 64 m² bruttoarea. Sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnad inklusive tillbyggnad blir 128 m². På tomten finns även en mindre komplementbyggnad som upptar 7 m² byggnadsarea samt en friggobod. Sammanlagd byggnadsarea på fastigheten blir därmed 135 m².

Invändig rumshöjd på undre plan blir 2,25 m och på övre plan 2,6 m. Byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,3 m och tillbyggnaden placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Fasader putsas i ljusgul kulör likt befintlig huvudbyggnad. Tak kläs i tegelröda betongpannor likt befintlig byggnad.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av byggnadsplan 3 och ändrad byggnadsplan 23. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Tomt får inte innehålla mindre areal än 750 m² och byggnader på tomt får inte överstiga sammanlagt 125 m² byggnadsarea. Bostadsbyggnad får inte uppföras närmare granntomt än 6 meter, dock får detta avstånd minskas till 4,5 m om byggnadens höjd understiger 6 m. Maximal byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,5 m och den får maximalt innefatta två våningar.



Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet i Nacka kommun för området Skogalund. Inom området skall takkupor, terrasser, balkonger och tillbyggnader helst utföras mot baksidan och ges ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Eventuella altaner bör vara marknära alternativt ha en beklädd nedre del. Byggnaders individuella formspråk och tidstypiska drag respekteras. Ändringar utförs varsamt och anpassas till byggnadernas karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av fasader, tak, fönster, balkonger, entrépartier och detaljer behålls. Ursprungliga entrédörrar, garageportar och balkonger bevaras.

Yttrande

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen och har då anfört i huvudsak följande. Huvudbyggnaden är byggd 1940 då krav på bostäder såg annorlunda ut. Syftet med tillbyggnaden är att göra plats för badrum, kök och matplats på övre plan som är bostadens primära vistelseyta. Sökande vill samtidigt behålla tre sovrum på övre plan då det är mest praktiskt och då det undre planet inte uppfyller dagens krav på rumshöjd.

Avvikelsen består av ett mindre redskapsskjul och del av en balkong. Redskapsskjulet går att riva men sökande vill gärna behålla det. Att riva en del av balkongen för att göra plats för tillbyggnaden skapar mycket merarbete och är därför inte rimligt. Tillbyggnaden sker mot baksidan sett från gatan, har minimal påverkan på grannar och leder till en bättre planlösning.

Avvikelser från detaljplanen

Fastigheten har en befintlig avvikelse då en del av en befintlig altan på huvudbyggnadens södra sida är placerad på mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark. Altanen upptar 18,6 m² byggnadsarea och har mått 2 x 9,3 m, av dessa är cirka 1,5 x 9,3 m eller cirka 14 m² av altanen placerad på mark som inte får bebyggas.

Lov för altan beviljades 1999-08-04 (dnr 233 0349/199) och avvikelserna ska därmed anses vara prövade i ett tidigare bygglovsbeslut enligt äldre plan- och bygglagen.

Avvikelser från Boverkets byggregler

Nämnden konstaterar att den invändiga rumshöjden i det undre planet av tillbyggnaden blir 2,25, likt undre plan i befintlig byggnad. Enligt Boverkets byggregler ska invändig rumshöjd i bostäder uppgå till minst 2,40 m. Preliminär bedömning har gjorts att avsteget på rumshöjd bör kunna beviljas i samband med eventuellt startbesked, med hänvisning till byggnadens förutsättningar och kravet på varsamhet. Rummen i tillbyggnadens undre plan får dock endast inredas som rum eller vistas tillfälligt i (exempelvis hygienrum och förråd).

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § är en av förutsättningarna för att kunna bevilja ett bygglov att den ansökta åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är lätta, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

En avvikelse bör inte bedömas endast utifrån absoluta tal och mått utan ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. I förarbeten till plan- och bygglagen tas exempelvis en placering av en byggnad någon meter in på prickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som krävs av byggnadstekniska skäl samt överskridanden av tillåten byggnadsarea för att få till en bättre planlösning upp som exempel på en liten avvikelse.

På fastigheten finns en befintlig avvikelse gällande placering på mark som inte får bebyggas. Denna avvikelse ska anses vara prövad i ett tidigare lovbeslut enligt äldre plan- och bygglagen. Vid en bedömning av avvikelser ska en sammanvägd bedömning göras om samtliga avvikelser på byggnaden eller fastigheten kan anses vara en liten avvikelse. Förslaget innebär att byggrätten överskrids med 10 m² eller 8%. Den befintliga avvikelsen gäller en placering av huvudbyggnaden 1,5 m in på prickad mark. Sammantaget kan dessa avvikelser inte bedömas vara en liten avvikelse.

Som skäl till att bevilja avvikelsen har sökande angivit att överytan behövs för att behålla tre sovrum på övre plan, samtidigt som tillbyggnaden gör det möjligt att även inreda kök, badrum och matrum på samma våning. Detta bedöms inte vara en godtagbar anledning till att bevilja en avvikelse från detaljplanen gällande överyta. Även om den befintliga delen av det undre planet inte uppfyller dagens krav på rumshöjd så är det ändå möjligt att inreda bostadsrum i denna del. Vad sökande i övrigt anför i sitt yttrande föranleder inte någon annan bedömning.

Sammanfattningsvis bedömer nämnden därför att lov för tillbyggnad av enbostadshus inte kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA

