

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-09-25

Rev 2023-10-10

B 2023-000611

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**RÖSUNDA 15:21
(CARL WESTMANS VÄG 3)****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 avslagsbeslutet är 6 700 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och B6.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Villan är byggd i början av 1900-talet och ritad av Carl Westman. Tillbyggnaden innebär en utbyggnad av entrén på befintligt bjälklag på västra fasaden. Tillkommande bruttoarea är 5 kvm. Fasad utförs med liggande träpanel likt befintlig byggnad och tak beläggs med tegel likt befintlig byggnad. Byggnadshöjden påverkas inte. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad som upptar ca 118 kvm byggnadsarea. Byggnadshöjden har beräknats från markens medelnivå invid byggnaden till ca 7 meter.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 88 (LK 1912), S 113 (LK 1936) och S 152 (LK 1948). Bestämmelserna innebär bland annat följande. Tomten får högst bebyggas till en tiondel av tomtarealen. Aktuell fastighets areal är 808 kvm och får därmed bebyggas med 80,8 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i högst två våningar och en tredjedel av vinden får inredas. Byggnadshöjden får högst vara 8 meter. Om huvudbyggnadens byggnadshöjd är högre än 6 meter ska placeringen vara minst 6 meter från tomtgräns till granne. Om byggnadshöjden är lägre kan huvudbyggnaden placeras 4,5 meter från tomtgräns till granne. Byggnad får inte uppföras närmare tomtgräns mot gata eller allmän plats än 6 meter. Tomt, där fristående byggnad uppförs, får inte ges mindre areal än 2000 kvm inom samtliga kvarter inom Neglingeön.

Granskad av ANNROM



Avvikelser från detaljplan

Befintliga avvikelser är följande. Byggnadsarean är överskriden med ca 37 kvm (45 %). Huvudbyggnaden är enligt uppgift från sökanden placerad ca 2,5 meter från den södra tomtgränsen. Avståndet mäts på situationsplanen till ca 1,6 meter till södra tomtgränsen. För huvudbyggnader som har en högre byggnadshöjd än 6 meter ska placeringen vara minst 6 meter från tomtgräns till granne. Fastighetens areal är 808 kvm och detaljplanen reglerar en minsta tomtstorlek om 2000 kvm.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram som bl.a. har följande förhållningssätt. Balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas. Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras. Ändringar utförs varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entrépartier, räcken, staket och trädgårdsgrindar behålls. Tillbyggnader underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Takkupor, terrasser, balkonger och altaner utförs helst mot baksidan med ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Saltsjöbadens centrala delar.

Yttrande

Sökanden har lämnat in yttranden och i huvudsak framfört följande. Föreslagen utbyggnad avser en minimal, hållbar och varsamt tillägg som möjliggör funktion för hall och entré samt liten plats för växter/odling. Utbyggnaden ökar boarean med endast 4,8 kvm men ökar ej fastighetens avtryck på marken eller den egentliga byggarean. Utbyggnaden planeras ovanpå fastighetens nuvarande källararea, på en yta som nu tjänar som gångpassage till veranda.

Huset är uppfört 1904 och ritat av Carl Westman som själv förespråkade ett funktionalistiskt och organiskt förhållningssätt till de hus han ritade, där man lade till de utrymmen eller funktioner som man såg sig behöva efterhand ('building by adding'). Med sina många rum och ca 170 kvm boarea är huset väl lämpat för en större barnfamilj, som deras. Men husets entré/hall är underdimensionerad och fyller inte dagens behov avseende yta eller funktion för förvaring av ytterkläder m.m. Istället för att välkomnas och slussas genom en hall, kommer man med dagens planlösning rätt in i husets kärna. Syftet med tillbyggnaden är att skapa en rymligare hall med separat plats för att hänga av kläder m.m. Det handlar således om en ödmjuk tillbyggnad för att ge förbättrade avhållnings- och förvaringsmöjligheter och för att komma in och ut ur huset på ett mer harmoniskt sätt.

Föreslagen tillbyggnad är ritad av arkitekt Sven Ljungström, Sveriges främste kännare av Carl Westmans arkitektur, och skulle väl harmoniera med Westmans formspråk samt husets ursprungliga tidsanda och torde inte mött några invändningar från Carl Westman själv.

De anser att tillbyggnaden skulle utgöra en utveckling av värdefulla kulturvärden och en varsam värdeförbättring i linje med samtida behov. Saltsjöbaden/Rösunda är en levande kulturbygd och detta blir ett långsiktigt bidrag i den riktningen.

Angående avvikelserna framför de följande. Avstånd till tomtgräns: Husets sydsida har ett avstånd till den södra tomtgränsen som är mindre än 4,5 meter (minsta avstånd är ca 2,5



meter). Vad som dock inte framgår av ritningen är att denna tomtgräns utgörs av ett brant stup där deras fastighet slutar vid en klippvägg med en fallhöjd på ca 10 meter ner till grannens tomt på Vikvägen 3. Därmed är denna tomtgräns mer "relativ" där grannfastighetens egentliga tomt börjar 10 meter nedom dem och placeringen av deras hus nära tomtgräns utgör rimligen ingen besvärande omständighet för den intilliggande fastigheten.

Vidare byggdes deras hus 1904 och Vikvägen 3 uppfördes 1906 av samma arkitekt och avvek inte vid den tiden från detaljplan. Den aktuella detaljplanen tillkom långt senare och bör därmed inte åberopas och anföras som ett hinder för tillbyggnad eller förändringar av fastigheter som uppförts helt i linje med då gällande regelverk.

Överskriden byggnadsarea: De äger fastigheterna Rösunda 15:21 samt 15:20 vilka utgör deras "tomtare" och de kan vid behov ansöka om sammanslagning av fastigheterna hos Lantmäteriverket för en sammanlagd fastighetsarea på ca 1100 kvm. Med den manövern hamnar husets byggnadsarea på knappt 10% av den totala fastigheten. Verandan är bara delvis underbyggd, ca 15 kvm, men denna underbyggda del är källarutrymme med takhöjd på 2,1 meter och således inte att räkna som boarea. Resterande del av verandan är byggd på stengrund utan något underliggande bostadsutrymme.

I motiveringen anføres också att detaljplanen för Neglingeön reglerar tomtarean till minst 2000 kvm. Detta är en ny uppgift för dem och de ställer sig frågande till huruvida detta är med sanningen och faktiska förhållanden överensstämmande. Det kan vara en vägledning i aktuell detaljplan men måste ha frångåtts tidigare gällande många fastigheter på Neglingeön. Därför tycks det tveksamt att denna uppgift från detaljplanen ska utgöra en avvikelser just i detta ärende.

Utöver dessa punkter, som anförts som avvikelser, bör man också beakta det kulturhistoriska värde som deras och intilliggande fastigheter utgör. De är hus och fastigheter som uppfördes vid tillkomsten av Saltsjöbaden som samhälle och utgör grunden till den unika och vackra miljö vars bevarande är en allmän angelägenhet. Att vissa av dessa fastigheter över tid och med nya detaljplaner kommit att bli "planstridiga" och därmed förvägras anpassningar till vår tid är olyckligt och i deras ögon en missriktad hänsyn till regelverk som varken gagnar mångfald eller bevarandet av viktiga kulturhistoriska värden. Därför skulle de önska att vi ser på denna och andra liknande ansökningar med en något öppnare och mer pragmatisk tolkning av gällande detaljplan och regelverk.

Sökanden har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen. Inget yttrande har kommit in.

Skäl till beslut

Enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen definieras en tillbyggnad som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Boverket skriver att med tillbyggnad avses alla åtgärder som ökar en byggnads volym oavsett i vilken riktning det sker. Det betyder att en volymökning uppåt, åt någon sida eller nedåt räknas som en tillbyggnad.

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker



från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser, eller om åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, 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.

Nämnden bedömer att åtgärden inte kan beviljas lov enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen då tillåten byggnadsarea för huvudbyggnaden är överskriden med ca 45 procent. Vidare är byggnaden placerad med ett minsta avstånd till den södra tomtgränsen på mellan 1,6 - 2,5 meter. Fastighetens storlek är även mindre än vad stadsplanen reglerar.

Huvudbyggnaden har ett bygglov från början av 1903, avvikelserna har därför inte godtagits med stöd av plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen.

Mark- och miljööverdomstolen har i en dom bedömt att en planbestämmelse om minsta tomtstorlek, i en detaljplan från 1984, innebar minsta fastighetsstorlek (P 1899-17/MÖD 2018:1). I äldre detaljplaner framtagna före plan- och bygglagen får det därför antas vara fastighetsstorlek som avses med tomtstorlek. Nämnden bedömer därmed att det inte går att räkna in fastigheten Rösunda 15:20 i fastighetens storlek.

Vid en eventuell fastighetsreglering, för att kunna påräkna arealen av fastigheten Rösunda 15:20 (274 kvm) i byggrätten skulle den totala arealen bli 1 082 kvm vilket skulle ge en byggrätt på 108 kvm. Huvudbyggnaden kommer vid en sådan fastighetreglering fortfarande ha ett s.k. planstridigt utgångsläge.

Att fastigheten är mindre än vad detaljplanen reglerar bedöms kunna godtas som en liten avvikelse.

Avstånd till grannes tomtgräns ska vara minst 6 meter eftersom byggnadshöjden är högre än 6 meter. Vid beräkning av byggnadshöjden har den västra fasaden bedömts vara beräkningsgrundande. Nämnden förstår sökandens synpunkt att avståndet till södra tomtgränsen inte har så stor inverkan på grund av den stora höjdskillnaden. Avvikelsen bedöms ändå vara så pass stor att det inte går att se som en liten avvikelse.

Nämnden bedömer att byggnadens befintliga avvikelser gällande överskriden byggrätt och avstånd till tomtgräns varken var för sig eller sammantaget kan bedömas som en liten avvikelse. Bygglov kan därför inte beviljas enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Vad sökanden har framfört i övrigt medför ingen annan bedömning.

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

Bygglovenheten

Helena Nilzén
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse, 2023-09-25
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttrande från sökanden

ÖVERSIKTSKARTA

