

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument	Beskrivning tillhörande bygglovsansökan	Sidnr	1(8)
	Projektnamn	Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus	Handläggare	Robert Sandell
Status	-	-	Projektnr	1926
Kod	Text	-	Datum	2019-06-20
			Rev.dat	Rev
			-	-

BYGGLOVSANSÖKAN FÖR NYBYGGNATION AV ENBOSTADSHUS PÅ SICKLAÖN 321:1

I egenskap av ombud för Thomas Dahlgren (fastighetsägare och sökanden av bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på Sicklaön 321:1) - benämnd sökanden - inkommer jag härmed med följande kompletterande beskrivning av rubricerad bygglovsansökan och varför bygglov ska beviljas.

1 GRUNDER

Den sökta åtgärden utgör en mindre avvikelse från gällande detaljplan enligt 8 kapitlet 11§ sjätte stycket plan- och bygglagen (1987:10) ("PBL"). Den sökta åtgärden är därutöver förenlig med syftet med detaljplanen, både vad gäller markens användningsområde (marken skall enligt detaljplanen användas för bostäder) och med tanke på kulturmiljön inom området. Bygglov skall därför beviljas.

2 SAKOMSTÄNDIGHETER

2.1 BAKGRUND

Behov av tillbyggnad

Sökanden har bott i fastigheten sedan år 2003. I familjen ingår 3 tonårsbarn. Behovet av större yta och att ha en del som en mindre generationsbostad har växt med åren.

Gällande bestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan B1, med bestämmelser som reglerar bebyggelsen. Kvartersmark skall användas för bostäder. Enligt detaljplan ska huvudbyggnad placeras med avstånd om minst 6 m till gräns mot gata, allmän plats och gräns mot granne. Ytterligare bestämmelser finns.

Fastigheten ingår även i kulturområde Saltsjö-Duvnäs.

Befintliga förhållanden på fastigheten

Befintlig fastighet har en storlek om 1580m².

Befintlig fastighet är bebyggd med en huvudbyggnad om 137,0m² byggnadsarea (BYA).

Söder om huvudbyggnaden är tomten separerad från resten av fastigheten. Befintlig fastighet är uppdelad på mitten av en brant nivåskillnad som överbyggs med en mur, strax söder om huvudbyggnaden. - Delen av fastigheten söder om huvudbyggnaden är avskild från resten av fastigheten och i ett annat höjdläge än huvudbyggnaden och gör det mycket svårt att göra en tillbyggnad på huvudbyggnaden där som skall passa in i helheten och som ska kunna kopplas samman med huvudbyggnaden.

Väster om huvudbyggnaden finns infart och garageportar i fasad. Avståndet till fastighetsgräns mot gata är också mycket begränsat. Denna del av huvudbyggnaden är visuellt mycket synlig från gatan då denna sida vetter mot gaturummet. - Det är svårt att göra en tillbyggnad på denna sida då det är ont om plats, försvårar angöring till huvudbyggnadens garage och påverkar gaturummet kraftigt.

Öster om huvudbyggnaden finns starkt sluttande terräng, kuperad mark av berg, stenar och lösa jordmassor samt den största delen av fastighetens samlade trädbestånd. Denna del är också nära grannen i norr och deras uteplats. Det skulle vara svårt att skapa en logisk inre koppling mellan tillbyggnad och befintlig huvudbyggnad på grund av att denna del innehåller sovrum och badrum och således saknar neutralt kommunikationsutrymme att koppla tillbyggnaden till. - Det

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument	Sidnr	
	Beskrivning tillhörande bygglovsansökan	2(8)	
Projektnamn Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus -	Handläggare		Robert Sandell
	Projekt nr		1926
Status	Datum		2019-06-20
-	Rev.dat	Rev	-

Kod	Text	Rev
-----	------	-----

är svårt att göra en tillbyggnad på denna del av fastigheten då det är svår terräng, sprängning krävs och påverkan på omgivningen skulle bli negativ med grund i hur grannars fastighet påverkas, en ansenlig mängd träd skulle behöva fällas och det skulle leda till en dålig planlösning.

Norr om huvudbyggnaden finns en stor plan öppen avgrusad markyta, avgränsad i norr mot grannen genom en vertikal sprängkant och en stenmur invid fastighetsgränsen. Den plana grusade marken är således i ett lägre läge jämfört med grannens tomtmark. Huvudbyggnaden har mot denna sida sin entrédörr. - Det är enkelt att göra en tillbyggnad på denna del av fastigheten som inte kräver negativ påverkan på omgivningen, inte kräver trädfällning, inte kräver sprängning och som leder till en bra planlösning. Utformas tillbyggnaden avlång och i riktning mot norr från huvudbyggnaden placerar sig inte tillbyggnaden framför fönster i den befintliga byggnadens fasad. Eftersom denna del av fastigheten befinner sig längre ner än grannens tomt i norr innebär en tillbyggnad här att grannen så långt som möjligt inte behöver störas av en tillbyggnad. En tillbyggnad här kräver dock avsteg från detaljplanens generella bestämmelse om minsta avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns.



Bild ovan visar den plana ytan utanför entrédörren. Bilden är tagen i riktning mot öster. Längre in i bild anar man en del av den sluttande och otillgängliga delen av fastigheten öster om huvudbyggnaden.

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument	Beskrivning tillhörande bygglovsansökan	
	Projektnamn	Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus	
Status	-	Sidnr	3(8)
		Handläggare	Robert Sandell
		Projektnr	1926
		Datum	2019-06-20
		Rev.dat	-
		Rev	-

Kod	Text	Rev
-----	------	-----



Bild ovan visar marken längre vänsterut jämfört med föregående bild. Bilden är tagen i riktning mot nord-öst. På bilden ser man den avgrusade ytan utanför entrédörren och att den ytan fortsätter fram till stenmur och bergskant invid tomtgräns i norr mot grannen i norr.

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument	Sidnr	
	Beskrivning tillhörande bygglovsansökan	4(8)	
Projektnamn Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus -	Handläggare		Robert Sandell
	Projekt nr		1926
Status	Datum		2019-06-20
-	Rev.dat	Rev	-

Kod	Text	Rev
-----	------	-----



Bild ovan visar samma del av fastigheten som föregående bilder, men från gata utanför fastigheten. Bilden är tagen i riktning mot nord-öst.

Fastigheter i omgivningen

Bebyggelsen i området består av villor byggda från början och fram till mitten av 1900-talet.

Det finns flertalet fastigheter inom samma detaljplan (B1) som har ett avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns mot granne som understiger detaljplanens generella bestämmelse. Detta visar på att inslag i miljön av huvudbyggnader som ligger nära fastighetsgränser förekommer och att det vid tidigare bygglovsbedömning funnits skäl till att tillåta avvikelser från detaljplanens generella bestämmelser för att uppnå en god bebyggelse inom villaområdet med starkt kuperad terräng och kulturellt värdefulla värden värda att bevara.

Nedan finns en ej fullständig lista över de fastigheter inom samma detaljplan som har en huvudbyggnad som ligger nära fastighetsgräns och en uppgift om det uppskattade avståndet utifrån egna studier av det kartmaterial vi haft att tillgå.

Sicklaön 327:2	2,1 m
Sicklaön 249:5	0,56-1,5 m
Sicklaön 249:	0,0 m
Sicklaön 235:10	2,7 m
Sicklaön 222:3	0,91 m

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument Beskrivning tillhörande bygglovsansökan		Sidnr 5(8)	
	Projektnamn Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus -		Handläggare Robert Sandell	
Status -	-		Projektnr 1926	
			Datum 2019-06-20	
			Rev.dat -	Rev -
Kod	Text			Rev
	Sicklaön 249:5 0,5 m Sicklaön 312:6 0,91 m Sicklaön 327:9 1,2 m Sicklaön 320:2/3 0,0 m Sicklaön 329:1 1,8 m Sicklaön 330:9 1,4 m Sicklaön 330:12 0,45 m Sicklaön 319:8 0,35 m Sicklaön 332:9 1,5 m Sicklaön 336:55 0,9 m Sicklaön 336:1-4 0,0 m			
2.2	LÄMPLIG LOKALISERING, UTFORMNING OCH PLACERING AV BYGGNAD (2 KAP. 5 OCH 6 §§ PBL) Jord-, berg- och vattenförhållande Tillbyggnaden placeras på tomten för att så långt som möjligt komma bort från den del som utgörs av instabil jord. Byggnaden placeras på redan plan mark för att minimera behov av schaktning och sprängning. Bebyggelse placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt. Risk för översvämning och erosion Placeringen på plan mark minimerar risk för ändring av hur ytvatten tas upp i terrängen samt eventuell påverkan på befintlig stabilitet i mark och minimerar risk för översvämning och erosion. Bebyggelse placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till risk för översvämning och erosion. Stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan Tillbyggnaden förläggs indraget på fastigheten i likhet med grannfastigheter. Området innehåller bebyggelse av olika stil och form. Tillbyggnaden skapar tillsammans med huvudbyggnaden en öppen gårdsbildning som passar in i miljön. Byggnaden placeras på plan mark som redan är avgrusad och inte orörd natur. Byggnaden utformas med ett formspråk och stil som huvudbyggnaden. Gestaltningen är konsekvent genomförd och ger byggnaden en helhet av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaden placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med avseende på stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.			
2.3	TOMTER (8 KAP. 9 OCH 10 §§ PBL) Naturförutsättningar Tillbyggnaden förläggs på plats för befintlig avgrusad yta. Bebyggelsen innebär att naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara.			

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument	Beskrivning tillhörande bygglovsansökan		Sidnr	6(8)
	Projektnamn	Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus		Handläggare	Robert Sandell
Status	-	Projekt nr	1926	Datum	2019-06-20
-	-	Rev.dat	-	Rev	-
Kod	Text				Rev

Påverkan på omgivning och trafik

Tillbyggnaden förläggs på plats för befintlig avgrusad yta. Denna del är lägre ner än grannens mark i norr. Grannars utsikt över fastigheten är i dagsläget begränsad och byggnation ändrar inte förhållandet avsevärt. Bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt.

Sammanfattningsvis innebär utformningen tillsammans med läget att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer.

Utfart eller utgång, framkomlighet för utryckningsfordon

Läge för befintlig utfart påverkas ej. Framkomlighet för utryckningsfordon på gata finns. Utrymning kan ske utan hjälp av brandkår.

Parkering

Befintligt garage och läge för befintlig parkering påverkas inte.

Framkomlighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Det finns möjlighet att anordna parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga nära byggnaden med en tillgänglig gångväg med max lutning 1:12.

2.4 BYGGNADSVÄRKETS UTFORMNING (8 KAP. 1 § PBL):

Lämplig för sitt ändamål

Tillbyggnaden utformas som en ej fullständig bostad och utgör ett komplement till befintlig bostad. Bostaden dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning. Dimensionerande mått och inredningslängder följer Svensk Standard SS 91 42 21 (sänkt nivå). Den mindre förrådsdelen utformas för att erbjuda en prydlig och praktisk förvaring av bland annat ved, sand, cyklar och avfallskärl för fastighetens behov. Byggnaden är lämplig för ändamålet.


God form-, färg- och materialverkan

Tillbyggnadens form utgörs huvudsakligen av en sadeltaksbyggnad i två våningar med en ljusgul-slammad tegelfasad och rött tegeltak. Fönster och dörrar görs av trä och ges en dov grön kulör. Tillbyggnaden anpassas till befintlig byggnads formspråk, färgschema och materialval. Byggnaden ges därmed en utformning med god form-, färg- och materialverkan.

Tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Befintlig byggnad saknar fullt tillgänglig utformning på grund av att entré ej är placerad i höjd med det huvudsakliga bostadsplanet på grund av trappa med halvplan och bostadsfunktioner finns på olika nivåer. Byggytan är begränsad och varsamhetskravet på grund av kulturmiljön gör att möjligheterna att bygga till och om är begränsade. Det är inte lämpligt att ställa krav på full tillgänglighet inomhus med hänsyn till byggnadens förutsättningar. Avsteg görs från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga med hänsyn till bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och är lämplig med hänsyn till byggnadens förutsättningar i enlighet med 8 kap. 7 § PBL.

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument Beskrivning tillhörande bygglovsansökan		Sidnr 7(8)	
	Projektnamn Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus -		Handläggare Robert Sandell	
Status			Projektnr 1926	
-			Datum 2019-06-20	
			Rev.dat -	Rev -
Kod	Text			Rev
3	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGLOV (9 KAP. 30 OCH 31 B §§ PBL)			
	Ansökans förenlighet med detaljplanen			
	Fastigheten omfattas av detaljplan. Föreslagen tillbyggnad klarar detaljplanens krav förutom att tillbyggnaden placeras nära fastighetsgräns mot granne.			
	Enligt detaljplan ska huvudbyggnad placeras med avstånd om minst 6m till gräns mot gata, allmän plats och gräns mot granne.			
	Föreslagen åtgärd innebär att huvudbyggnad får ett minsta avstånd till gräns mot granne om 1,3m vilket strider mot detaljplanen.			
	Beslut om bygglov			
	Bygglov ska ges då den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.			
	Åtgärden avviker från detaljplan.			
	Bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.			
	<i>Liten avvikelse</i>			
	En liten avvikelse kan föreligga t.ex. vid placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl och överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (prop. 1985/86:1 s. 714).			
	Avvikelsen motiveras av att den möjliggör en tekniskt sett enklare tillbyggnad på plan mark, en ur lämplighetssynpunkt bättre planlösning med bättre rumssamband, samt en estetiskt sett bättre helhet. Den granne som avvikelsen görs mot är positiv till tillbyggnadens utformning och läge.			
	Avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte om att möjliggöra bostadsbebyggelse av småhus och avvikelsernas påverkan negativt är liten.			
	Frågan om en avvikelse från en plan är att anse som mindre bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II, RÅ 1991 ref. 57 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-03-17 i mål nr P 5414-16).			
	Den granne som avvikelsen görs mot ställer sig positiv till tillbyggnadens utformning och läge.			
	Tillbyggnaden görs med en lägre byggnadshöjd än kravet i detaljplanen, tillbyggnaden inordnas i den befintliga bebyggelsen på ett mycket bra sätt.			
	Med hänsyn bland annat till att fastigheten får en utformning som passar in i omgivningen och att åtgärden inte påverkar granne negativt måste det anses vara en avvikelse av obetydlig omfattning.			
	I förhållande till samtliga föreliggande omständigheter bör avvikelsen anses som mindre.			
	<i>Syftet med gällande detaljplan</i>			
	Syftet med gällande detaljplan är att bebygga mark med bostäder. Tillbyggnaden syftar till att bebygga fastigheten på ett så bra sätt som möjligt i enlighet med syftet med gällande detaljplan.			
	<i>Sammanfattningsvis</i>			
	Avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är mindre. Bygglov kan därför ges (PBL 9 kap 31 b §).			

ROBERT SANDELL ARKITEKTKONTOR AKTIEBOLAG Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm mail@robertsandell.se, 073-096 20 87 www.robertsandell.se	Dokument	Beskrivning tillhörande bygglovsansökan		Sidnr	8(8)
	Projektnamn	Sicklaön 321:1, Nacka kommun Tillbyggnad av enbostadshus		Handläggare	Robert Sandell
Status	-	Projekt nr	1926	Datum	2019-06-20
-	-	Rev.dat	-	Rev	-
Kod	Text				Rev
4	HANDLÄGGNINGEN AV ÄRENDE OCH FÖRHANDBESKED (9 KAP. 21 § PBL) Bygglovsansökan Ansökan är utformad med grund i kommunens riktlinjer och exempelritningar för hur bygglovshandling skall utformas. Ansökan är utformad så att man ska kunna bedöma bland annat överensstämmelse med detaljplanen, om byggnaden är lämplig för ändamålet, att byggnaden ges en god form- färg- och materialverkan, tillgänglighet för användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga - vad gäller krav på tomter och utformningskrav som prövas vid bygglovet. Ansökan innehåller de ritningar, beskrivningar och uppgifter som behövs för prövningen. Sökanden kommer att komplettera med en nybyggnadskarta efter att denne fått första indikationer på att bygglovshandläggaren kan tänka sig att bygglov kan vara möjligt att ge utifrån det underlag som har skickats in. Detta i och med att nybyggnadskartan är kostsam att köpa in.				
5	SAMMANFATTNING Med ovanstående förtydligande beskrivning bör ansökan om bygglov kunna handläggas effektivt. Vi ser fram emot att ta del av en första bedömning så att sökanden kan komplettera ansökan så att den blir komplett.				
	 Robert Sandell, arkitekt SAR/MSA, byggingenjör SBR, cert. kontrollansvarig RISE Robert Sandell Arkitektkontor Aktiebolag för Thomas Dahlgren Fastighetsägare för fastigheten Sicklaön 321:1 Nacka, 2019-06-20				