



TJÄNSTESKRIVELSE
 REV 2019-09-17
~~2019-09-04~~

B 2019-000173

Miljö- och
 stadsbyggnadsnämnden

BO I:47 (KAPTENSSTIGEN 2)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ plan och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
 avgiften för nekat bygglov är 10 580 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av enbostadshus och tre komplementbyggnader. Huvudbyggnaden uppförs i en våning med källare som upptar 180 kvm byggnadsarea och 376 kvm bruttoarea. Huvudbyggnadens byggnadshöjd är 6,4 meter över medelmarknivå på beräkningsgrundande fasad mot norr. Ärendet gäller även nybyggnad av tre komplementbyggnader. På fastighetens norra del ligger en större förrådsbyggnad med 31,5 kvm byggnadsarea/bruttoarea samt en mindre förrådsbyggnad med 5,3 kvm byggnadsarea/ bruttoarea. Byggnadshöjden för dessa två komplementbyggnaderna är 2,9 meter över gatans marknivå. Söder om huvudbyggnaden är ett gästhus med 23,2 kvm byggnadsarea och 26,8 kvm bruttoarea placerat. Byggnadshöjden för gästhuset är 2,8 meter. Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 kvm.

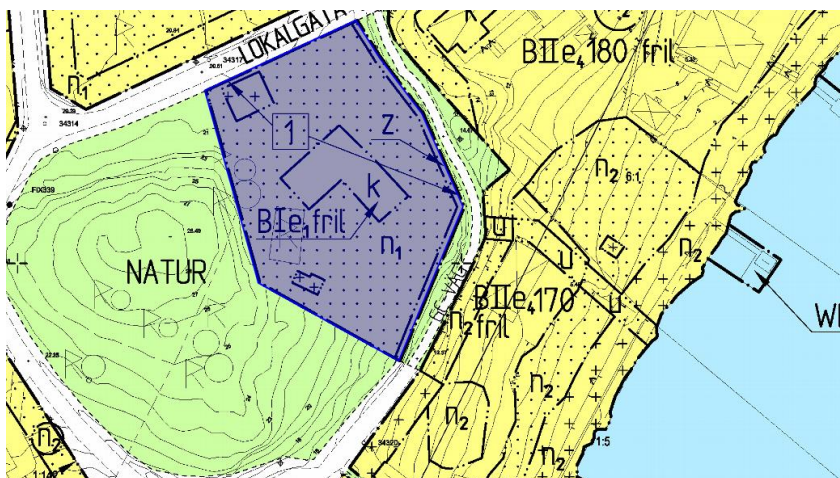
Huvudbyggnaden har fasader med puts i vit kulör NCS S 0502-Y/RAL 9010, källaren har fasader av puts i mörkgrå kulör NCS S 7005-B20G/RAL 7043. Tak av plåt i mörkgrå kulör NCS S 7005-B20-G/RAL7043. Fönster och dörrar av trä/metall i mörkgrå kulör NCS S 7005-B20G/RAL 7043. Stödmur av betong med puts i vit kulör NCS S 0502-Y/RAL 9010, betong i grå kulör. Stödkant runt terrass och terrängtrappa av betong/sten.

Granskad av
 JENSTR

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 553. Bestämmelserna innebär bl.a. att friliggande bostadshus får uppföras i högst en våning och får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvm och får inte ges en större taklutning än 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,0 meter. Vind får inte inredas.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 60 kvm. Den största uthus/garagebyggnaden får ej överstiga 35 kvm. Bodar och garage får ej utföras med en större taklutning än 27 grader. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 2,8 meter. Vid fastighetens östra och södra tomtgräns mot gång- och cykelväg finns ett område för anpassning av vägslänt.



Utsnitt ut Dp 553, fastigheten Bo 1:47 har blågrå kulör

Planområdet som helhet utgör kulturhistorisk värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng. Fastighetens mark, där inte byggrätter är placerade har markeringen n1 som innebär att särskild hänsyn ska tas till mark och vegetation. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken.

Avvikelse från detaljplanen

Huvudbyggnadens byggnadshöjd är 6,4 meter över medelmarknivå på beräkningsgrundande fasad mot norr. Avvikelsen är 1,4 meter. De två förrådsbyggnaderna har byggnadshöjden 2,9 meter över allmän platsmark/gatans nivå. Avvikelsen är 0,1 meter. Ca 2 kvm av gästhusets nordvästra hörn är placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas. Infarten till garaget innebär ett stort ingrepp i den befintliga marken som har markeringen n1 på detaljplanen. Ett område med 128 kvm mellan den markyta som är avsedd att användas för komplementbyggnader och huvudbyggnad grävs ut och sprängs vilket medför bergsskärning och stödmurar som är mellan 0- 2 meter höga mot marken i väster och öster. De 128 kvm markyta samt murarna är placerade på prickmark (n1). Infarten till garaget i källaren löser inte kravet på tillgänglighet.



Fornlämning

Inom fastigheten och på naturmarken i öster finns R-registrerade fornlämningar som skyddas av kulturminneslagen. Det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Man får avverka träd under förutsättning att fornlämningar inte skadas, men inte plantera utan tillstånd. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Åtgärder som berör fornlämningarna kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning.

Fornlämningarna inom fastigheten markerats med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas, vegetation och marken är dessutom skyddad med skyddsbestämmelser. Fornlämningen är ett gravfält från vikingatiden som vittnar om att det har funnits kontinuerlig bosättning inom området i minst 1100 år.

Kulturmiljövården

Enligt Nackas översiktsplan från 2002 omfattas Skurusundet och Baggensstäket av riksintresset för Kust och Skärgård. Strandskyddet inom området för detaljplanen gäller allmän platsmark natur, park och lokalgator m m i området men är upphävt för upphävt för bostadsfastigheter bl a fastigheten Bo 1:47.

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet för Nacka. Där står bl a att tillbyggnader och tillägg inte får dominera. Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden ska respekteras. Terrasserings, bergknallar och träd är viktiga för områdets karaktär vilket kräver försiktighet med marknivåer och terrängförhållanden. Områdets starka kulturhistoriska karaktär och småskaliga landskapsbild kräver särskild omsorg vid nygestaltning så att helhetsintrycket behålls.

Detaljplanen Dp 553 omfattar även Boo herrgård som är ett byggnadsminne som omfattas av Länsstyrelsens skyddsföreskrifter. Detaljplanens syfte är att ge byggrätter för villor samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag i så stor utsträckning som möjligt skall bevaras. Den utgår ifrån den ursprungliga bebyggelsens karaktär, områdets landskapsbild och kulturhistoria. Ett antal skyddsbestämmelser har införts. Prickmark, n-bestämmelser q-bestämmelser, k-bestämmelser och riktlinjer för tillkommande bebyggelse används för att säkerställa att hänsyn till natur- och kulturmiljön skall tas vid framtida bygglov- och marklovgivning. Området omfattas av skydd för kulturmiljön enligt en generell bestämmelse som har följande lydelse: "Planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng".

Tallskogspartierna högre upp på höjdryggarna norr om Baggensstäket blev från 1920-30-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små stugliknande hus, men även en del permanent hus kom till vid denna tid samt under efterkrigsepoken. Stugorna har oftast enkel karaktär och är belägna på ganska stora skogstomter. Mellankrigstidens stugor kan vara faluröda och ha drag av nationalromantik med spröjsade fönster, tegeltak och farstukvistar.

För att hålla bebyggelsen låg på känsliga naturpartier tillåts inte hus med två hela våningar på vissa fastigheter. Det gäller t.ex. fastigheterna utmed Kaptensstigen uppe på berget.



Tvåvåningsbyggnader i det läget skulle dominera landskapsbilden från vattnet alltför mycket. Taklutningsbestämmelserna är formulerade för att förhindra stora branta tak vilka är främmande i området. Taklutningsbestämmelserna skall också förhindra möjligheten att bygga inredningsbar vind i tvåvåningshusen.

Farleden Baggenstaket genom Nacka kommun in mot Stockholm utgör en av de mest använda. Fastigheten Bo 1:47 ligger på den västra stranden som karaktäriseras av markerade branter ovanför ett flackare parti, där barrträden dominerar men inslag av ek och andra lövträd finns. Den befintliga byggnaden som ligger på ett krön har beteckningen k som betyder kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Byggnaden har träfasader med faluröd panel, vita vindskivor och snickerier samt tegeltak.

Tidigare beslut

Rivningslov för den befintliga huvudbyggnaden gavs i ärende B 2017-000572 med beslutsnummer § 2017-001539 och beslutsdatum 2017-06-26. Rivningslovet har inte utnyttjats inom två år och har därmed förfallit.

Kommunantikvarien yttrade sig i rivningsärendet och i huvudsak framfört följande: Byggnaden har inget rivningsförbud och rivning är således planenligt. Samtidigt indikerar varsamhetsbestämmelsen att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde. Fritidsbebyggelsen är en självklar och viktig karaktärsbyggare för kulturlandskapet i Boo. Det f d fritidshuset på fastigheten Bo 1:47 utgör en av alla de byggnader som berättar om områdets framväxt och historia.

Rivningslovet motiverades med att byggnaden inte omfattades av rivningsförbud i detaljplanen. Nämnden bedömde att byggnaden i och för sig har ett kulturhistoriskt värde men inte så pass högt att byggnaden bör bevaras.

Yttranden från remissinstanser

Trafikenhet har lämnat följande synpunkter: Handlingarna behöver kompletteras avseende infart så att de tydligare visar in och utfart från allmän väg samt att det finns ett vilplan gentemot vägen. Planerad förrådsbyggnad kan begränsa sikten mot gatan och bör flyttas in från vägen, söderut på fastigheten. Åtgärder ska genomföras inom fastigheten så att inte dagvatten till och från väg påverkar fastigheten. Kommunen ansvarar inte för framtida dagvattenproblem. Enheterna anser att större hänsyn till befintliga markförhållanden ska tas så att schakt och fällning av träd kan minimeras.

Nacka vatten och avfall AB har inga synpunkter.

Nacka vatten AB, VA har inga synpunkter.

Yttrande från Länsstyrelsen angående fornlämning

Länsstyrelsen konstaterar att inom fastigheten finns ett gravfält, RAÄ Boo 16:1. Denna fornlämning omfattar fastighetens västra halva. Länsstyrelsen besiktigade fastigheten den 10 maj 2019 och konstaterar att det finns flera synliga gravar i direkt anslutning till nuvarande bostadshus samt på den yta som planen markerats för parkering/garage. Även en eventuell uppfart mot huset berör gravar. Generellt krävs en prövning enligt 2 kap kulturmiljölagen för alla markgrepp inom den del av fastigheten där fornlämningen ligger.

Både garage/parkering och en nybyggnation kommer att beröra synliga gravar och det krävs en prövning och tillstånd från Länsstyrelsen. Om Länsstyrelsen ger sådant tillstånd kommer



detta att villkoras med arkeologiska åtgärder. Dessa åtgärder kan bli relativt omfattande då det är flera gravar som berörs. Enligt 2 kap 14§ ska de arkeologiska kostnaderna bekostas av sökande/den som vill göra markningreppen. Hur många gravar som kommer att beröras beror på omfattningen av nybyggnation. I dagsläget är detta inte helt klarlagt. Det kan bli aktuellt att de gravar som ligger inom fastigheten kan behöva tas bort för att ni maximalt kunna nyttja tomten. Alternativt kan, om möjligt, vissa byggnader undvikas för att bevara fornlämningen, exempelvis vad gäller garage/parkering. Detta får klargöras i samband med ett bygglov.

Yttrande från sökande

Då all mark är prickbelagd i detaljplanen så skulle en kvadratisk utformning av gästhuset ligga på prickmark. Enligt Sofia Andersson, Länsstyrelsen som gjort platsbesök finns ingen fornlämning på denna yta varför det från deras sida inte finns invändning till den utökade ytan av gästhuset. För att skapa en infart skulle vikingagravarna påverkas. Länsstyrelsen anser att detta är tillämpligt om utgrävning sker, d v s gravarna är inte av vikt att behålla. I ett yttrande som inkom 2019-09-16 skriver sökande att enligt den information de hade fått var den enda avvikelserna som kvarstod hur byggnadshöjden skulle mätas på gavelmotivet. Av de övriga avvikelserna kände de till att en del av gästhuset var placerat på prickad mark. Att byggnadshöjden på komplementbyggnaden mättes mot den allmänna platsens marknivå, kände de inte till. De har inte fått information om avvikelserna angående stödmurarna vid garageinfarten.

Bakgrund

Ansökan inkom 3 februari 2019 med förslag på en huvudbyggnad med ca 200 kvm byggnadsarea vilket avvek från detaljplanens bestämmelser med 20 kvm. Huvudbyggnaden var delvis placerad på "prickmark", mark som inte får bebyggas. Huvudbyggnadens "källare" var visuellt en våning då den innehöll bostadsfunktioner och hade tre stora pardörrar och flera stora fönster. Fasaden mot söder har två 2,4 meter breda och 3 meter höga lanterniner och fasaderna mot väster och öster har vardera en lanternin var med något mindre mått. Komplementbyggnaderna upptog en för stor byggnadsarea och var för höga.

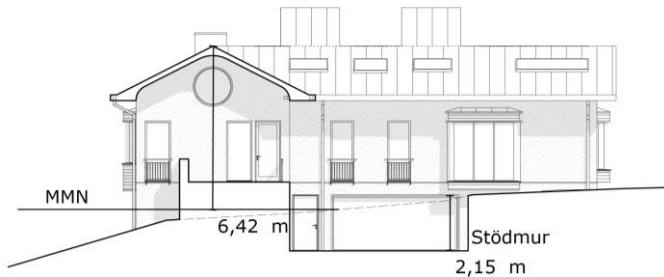
Vid ett möte med sökande och arkitekten 22 februari lämnades informerade om detaljplanens bestämmelser och på vilket sätt byggnadshöjden mäts och aktuell rättspraxis. Ett platsbesök gjordes 11 april 2019.

Under handläggningen bearbetades förslaget så att huvudbyggnaden och komplementbyggnadernas byggnadsarea följde detaljplanen. Även det visuella utseende på huvudbyggnadens källare bearbetades. Avvikelsen för huvudbyggnadens byggnadshöjd med 1,4 meter från medelmarknivå kvarstår. Byggnadshöjden för komplementbyggnaderna på fastighetens norra del avviker fortfarande från detaljplanens bestämmelser.

För att komma till ett avslut av ärendet erbjöds sökande 9 juli 2019 att återta ansökan, revidera ansökan så att den blir planerlig, få ett överklagningsbart avslagsbeslut på delegation eller få ärendet prövat av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 september vilket även skulle medföra ett beslut om förlängd handläggningstid. Sökande lämnade besked 10 juli att de vill få sin ansökan prövad av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 september.

Tjänsteskrivelsen kommunicerades till sökande 2019-08-26 synpunkter på tjänsteskrivelsen inkom 2019-09-16. Sökande har kommunicerat direkt angående sitt ärende till en del ledamöter i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. *se bilaga.*
Yttrande angående fornlämningar inkom 2019-09-15 *se bilaga*

Skäl till beslut



Fasad mot norr

Nämnden bedömer att fasad mot norr har störst allmän påverkan och därmed ska vara den beräkningsgrundande fasaden. Byggnadshöjden räknas från medelmarknivå till den punkt där skärningen mellan fasadplanet och ett plan med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Det innebär enligt Boverket att byggnadshöjden ska räknas till där 45-gradersplanet slår i t ex en frontespis eller dylikt vid nock. Den föreslagna huvudbyggnadens beräkningsgrundande fasad mot norr utgörs till 1/3 del av en gavel, därmed mäts byggnadshöjden till nocken på gaveln. Huvudbyggnadens byggnadshöjd blir 6,4 meter vilket är 1,4 meter högre än detaljplanen medger. Nämnden bedömer att avvikelsen är alltför stor för att bygglov ska kunna medges.

De två förrådsbyggnaderna på fastighetens norra del är placerade närmare allmän platsmark än 6,0 meter. Då ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, vilket i detta fall är +20,71. Byggnadshöjden för de två förrådsbyggnaderna är 2,9 meter över gatans nivå. Avvikelsen är 0,1 meter.

Ca 2 kvm av gästhusets nordvästra hörn är placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Enligt detaljplanen och planbeskrivningen är området där fastigheten är belägen från 1920-30- talet ett attraktivt fritidshusområde med i många fall ganska små stugliknande hus. Stugorna har oftast enkel karaktär och är belägna på ganska stora skogstomter. Mellankrigstidens stugor var faluröda och hade drag av nationalromantik med spröjsade fönster, tegeltak och farstukvistar.

För att hålla bebyggelsen låg på känsliga naturpartier tillåts inte hus med två hela våningar på vissa fastigheter. Det gäller t.ex. fastigheterna utmed Kaptensstigen uppe på berget. Tvåvåningsbyggnader i det läget skulle dominera landskapsbilden från vattnet alltför mycket.

Fastigheten ligger ca 300 meter från Boo herrgård som är ett byggnadsminne som omfattas av Länsstyrelsens skyddsföreskrifter. Enligt detaljplanen ska ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen.

Ansökan gäller nybyggnad av ett bostadshus med putsade fasader i vit kulör och med ett plåttak i mörkgrå kulör med stora lanterniner mot söder och väster. Nämnden bedömer ansökan inte följer detaljplanens krav på anpassning till omgivningens egenart i material och kulör. Nämnden bedömer vidare att detaljplanens syfte att hålla bebyggelsen utmed Kaptensstigen uppe på berget låg för att inte dominera landskapsbilden från vattnet motverkas av de breda och höga lanterninerna.

Enligt 8 kap 9 § punkt 1 Plan- och bygglagen ska en obebyggd tomt ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara.

Enligt detaljplanen och planbeskrivningen ska särskild hänsyn tas till mark och vegetation och anpassning ska ske till befintlig terräng. Sprängning, schaktning och utfyllnader ska så långt som möjligt undvikas. Prickmarken, n1-bestämmelsen och k-bestämmelsen samt riktlinjer för tillkommande bebyggelse tillkom för att säkerställa att hänsyn till natur- och kulturmiljön skall tas vid framtida bygglov- och markklovgivning.

Infarten till garaget innebär ett stort ingrepp i den befintliga marken som har markeringen n1 på detaljplanen. Ett område med 128 kvm mellan den markyta som är avsedd att användas för komplementbyggnader och huvudbyggnad grävs ut och sprängs vilket medför bergsskärning och stödmurar som är mellan 0- 2 meter höga mot marken i väster och öster. De 128 kvm markyta samt murarna är placerade på prickmark (n1). Infarten till garaget i källaren löser inte kravet på tillgänglighet då garaget ligger i källarplanet. På detaljplanen finns t ex en ca 73 kvm stor area i nära vägen som är avsedd för komplementbyggnader såsom t ex garage. En sådan placering minskar avsevärt ingreppen i den befintliga marken. Nämnden bedömer att markingreppen och stödmurarna som är placerad på prickmark inte följer plan- och bygglagens och detaljplanens syfte om anpassning till befintlig terräng och hänsynstagande till områdets miljö.

Enligt 8 kap 9 § punkt 5 Plan- och bygglagen ska en obebyggd tomt ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimliga. Under rubriken i BBR 3.12 Angående tillgänglighet på tomter ska enligt BBR 3:122 minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser och angöringsplats för bilar. Nämnden bedömer att kravet på tillgänglighet på tomten med en angöringsplats i anslutning till entrén till det tillgängliga våningsplanet inte tillgodoses i ansökan.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2, Plan- och bygglagen, är en av förutsättningar för att kunna bevilja ett bygglov att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I den aktuella ansökan avviker förslaget enligt följande: huvudbyggnadens byggnadshöjd avviker med 1,4 meter, de två förrådsbyggnadernas byggnadshöjd avviker med 0,1 meter, 2 kvm av gästhuset är placerat på mark som inte får bebyggas samt att ett område som är prickmarkerat (n1) på 128 kvm grävs ut och sprängs och förses med stödmurar. Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II och RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om avvikelse från en plan



är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Frågan om vad som avses med uttrycket mindre avvikelse har även behandlats i förarbetena till ÄPBL (prop.1985/86:1 s. 714). Där nämns som exempel på mindre avvikelse, placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Avvikelsen av huvudbyggnadens byggnadshöjd med 1,4 m kan inte anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas. Vilken byggnadshöjd huvudbyggnad hade kunnat få med en annan takutformning samt att sökande menar att ansökan visar att förslaget får en bättre utformning saknar betydelse för prövning av om den aktuella avvikelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Att ett område som är prickmarkerat (n1) på 128 kvm grävs ut och sprängs och förses med stödmurar inte följer plan- och bygglagens och detaljplanens syfte om anpassning till befintlig terräng och hänsynstagande till områdets egenart i material och kulör.

Vidare kan de sammantagna avvikelserna inte anses vara en liten avvikelse.

Nämnden bedömer att lov inte kan beviljas med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen då åtgärden strider mot detaljplanen. Åtgärden bedöms inte heller kunna beviljas lov med stöd av 9 kap. 31 b § då avvikelserna sammantaget inte kan bedömas som liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Nämnden bedömer med utgångspunkt i ovan angivna skäl att förutsättningarna för att tillstyrka ansökan saknas. Ansökan om bygglov ska därför avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Övriga åtgärder i ansökan

Rivningslov av befintlig huvudbyggnad som tidigare har beviljats samt marklov för trädfällning kan ges lov på delegation i det fall sökanden så önskar efter prövningen av nybyggnationen.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande ett från trafikenheten
4. Yttrande till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
5. Yttrande från sökande
6. Yttrande från Länsstyrelsen angående fornlämning



Den röda ringen visar aktuell fastighet



Den röda pilen visar befintlig huvudbyggnad