



## TJÄNSTESKRIVELSE

2015-08-03

B 2015-001186

## Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 151:20 (Värmdövägen 217)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av ytterligare bostadshus****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för avslag är 5 400 kronor

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ett fristående bostadshus om 35 kvm byggnadsarea och en nockhöjd om 4,0 m. Byggnaden placeras 1,5 m från tomtgräns. En befintlig friggebod samt ett mindre lusthus på platsen avses rivas. Den föreslagna byggnaden avses rymma ytterligare en fristående lägenhet. Huvudbyggnaden innehåller idag fyra lägenheter i en bostadsrättsförening.

**Planföresättningar och kulturmiljövården**

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser Ob 1. Bestämmelserna innebär bl.a. att området utgör en värdefull miljö som inte får förvanskas och att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Villasamhället Storängen grundades 1904 och är av riksintresse för kulturmiljövården. Området finns också beskrivet i Nacka kommuns kulturmiljöprogram där man bl.a. kan läsa följande under rubriken förhållningssätt: "Balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas. Grundstrukturen med terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter bevaras".

**Avvikelser från områdesbestämmelser**

Åtgärden avviker från områdesbestämmelserna avseende antal huvudbyggnader på tomten genom att ytterligare en huvudbyggnad uppförs.

Granskad av  
CEN



## Tidigare beslut

Bygglövsbeslutet gavs den 25 mars 2015 (MSN § 27) för inredning av fyra lägenheter och ändrad användning av den befintliga huvudbyggnaden från enbostadshus till flerbostadshus.

## Yttranden

Sökanden har, genom skrivelse daterad den 14 augusti 2015, yttrat sig över förslaget till beslut. I yttrandet framhålls bl.a. att den föreslagna byggnaden blir betydligt mindre än den befintliga huvudbyggnaden samt att den är anpassad till tomten. Vidare nämns också kommunens vision att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön.

## Motivering

Bygglövsbeslutet bedömer att den föreslagna åtgärden strider mot områdesbestämmelserna vad gäller tillåtet antal huvudbyggnader på tomten. Endast en huvudbyggnad per tomt tillåts inom området. Avvikelsen är inte sådan att den kan betraktas som liten enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Vad som ska betraktas som huvudbyggnad finns inte angivet i plan- och bygglagen eller i gällande områdesbestämmelser. Syftet med områdesbestämmelserna har dock varit att bevara områdets karaktär och begränsa uppförandet av nya byggnader inom området. Det är bygglövsbeslutets mening att det är byggnadens användning snarare än dess volym som är avgörande för om den ska anses vara en huvudbyggnad eller en komplementbyggnad. Enligt rikstermbanken definieras huvudbyggnad som den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet. Komplementbyggnad definieras bl.a. som en byggnad som huvudsakligen utgör komplement till annan bebyggelse och som vanligtvis inte redovisas i fastighetsregistret, t.ex. garage, förråd, lusthus, orangeri m.fl.

Bygglövsbeslutet bedömer att den föreslagna byggnaden, som avses få samma funktion som den befintliga huvudbyggnaden (dvs funktionen bostadslägenhet), inte kan betraktas som en komplementbyggnad. Därmed strider den, oavsett storlek, mot de gällande områdesbestämmelserna.

Sökanden har inkommit med ett antikvariskt utlåtande beträffande den föreslagna byggnaden. Enligt detta är byggnaden anpassad till området sett till sin volym och placering, liksom till sin utformning. Även kommunantikvarien har i sitt yttrande bedömt den föreslagna byggnaden som lämpligt utformad. Dock, fortsätter kommunantikvarien i yttrandet, innebär inredandet av en ytterligare lägenhet att tomten, som redan innehåller fyra lägenheter, får en ännu högre exploateringsnivå. Detta bör på sikt leda till behov av fler parkeringsplatser, fler hårdgjorda ytor, nya gångvägar och terrasser som kan skada fastighetens kulturhistoriska värden.

Utöver den skada som en förtätning skulle innebära på den berörda fastigheten måste hänsyn även tas till den prejudicerande effekt den ansökta åtgärden skulle kunna få om den tillåts. En fortsatt förtätning av Storängen med fristående bostadsbyggnader, utöver befintliga huvudbyggnader, skulle på sikt påtagligt skada de kulturhistoriska värdena i området som bl.a. ligger i just de stora och lummiga tomterna. Det skulle även kunna leda till framtida krav på avstyckningar som ytterligare skulle skada riksintresset. Med hänsyn till detta bedömer bygglövsbeslutet att den föreslagna åtgärden inte heller uppfyller kraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen avseende skydd av bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att ansökan avslås med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

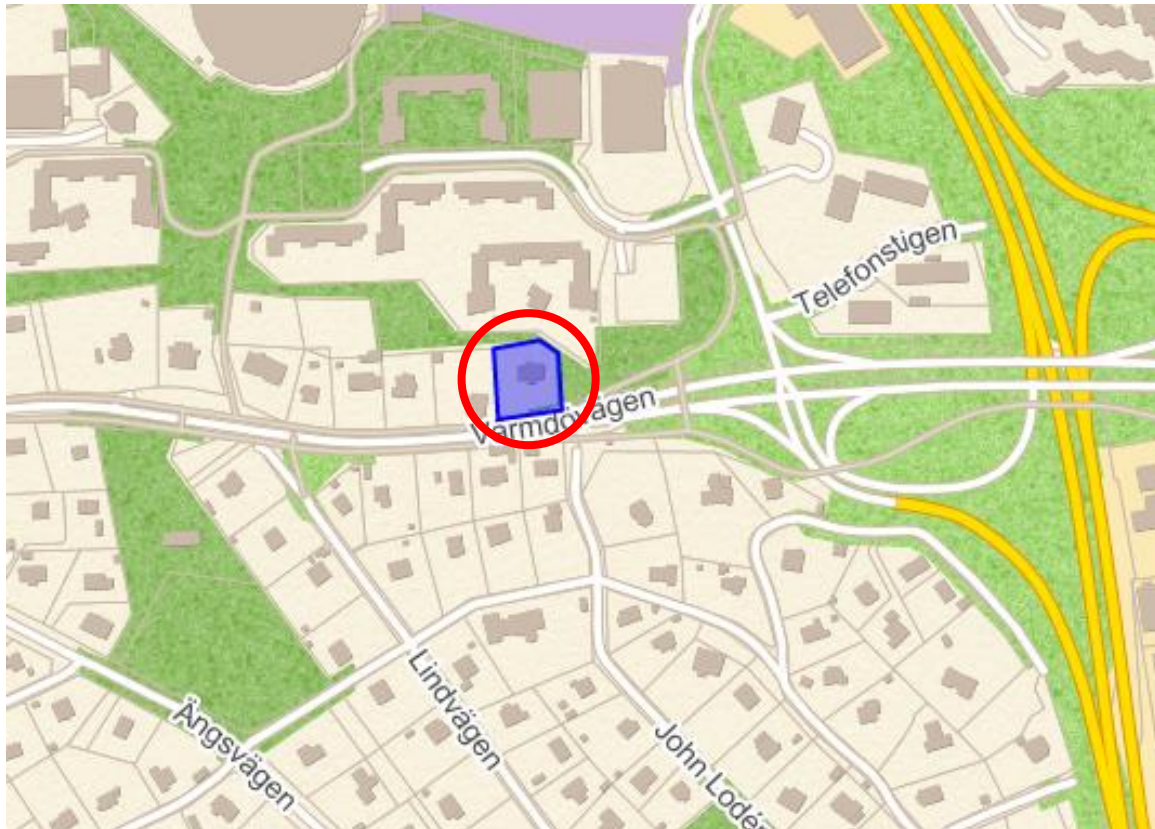
## Bygglovenheten

Love Edenberg  
handläggare

## Bilagor

1. Ritningar
2. Antikvariskt utlåtande
3. Yttrande från kommunantikvarie
4. Yttrande från sökanden

## Översiktskarta



Den röda ringen visar den aktuella fastigheten.