

2014-12-22

TJÄNSTESKRIVELSE

B 2014-000715

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Lännersta 1:6 (Smedsuddsvägen 1)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av restaurangbyggnad med två lägenheter, ombyggnad av förråd och rivningslov

Förslag till beslut

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåten byggnadshöjd, avstånd till fastighetsgräns och parkering på prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Svensson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, certifieringsnummer 1053-KA4-1580 enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för bygglovet är 52 470 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 31 800 kronor och
- planavgiften är 74 200 kronor dvs. totalt 158 470 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller rivningslov för befintlig huvudbyggnad, nybyggnad av huvudbyggnad med restaurang och två bostadslägenheter samt ombyggnad av befintligt förråd till soprum. Utöver det anläggs 27 parkeringsplatser.

Den nya huvudbyggnaden har en storlek om 419,3 kvm byggnadsarea och 829,2 kvm bruttoarea. Byggnaden innebär också 177 kvm öppenarea. Byggnadshöjden är 6,7 m, beräknat från medelmarknivån och sett från byggnadens södra fasad, som är beräkningsgrundande. Byggnadens fasad och taktäckning görs i oljat cederträ. Fönster görs i lättmetall.

Ansökan innebär avvikelser från detaljplanen. Avvikelserna är att byggnadshöjden är 6,7 m och planen tillåter en höjd på 6,4 m. Avståndet till fastighetsgräns är 4,5 m och planen tillåter en minsta placering 6 m från gräns.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP325. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med friliggande byggnad för bostads- och handelsändamål, i två våningar. Byggrätten på fastigheten begränsas av en ruta med byggbar mark, i övrigt är all mark punktprickad och får inte bebyggas. På fastigheten finns också områden som är betecknade med n, vilket innebär att naturmark och träd ska bevaras. Fastigheten omfattas även av bestämmelsen m, som innebär att verksamheter på fastigheten inte får vara störande.

Kulturmiljövärden

Området där fastigheten ligger omfattas av beteckningen q₁ i detaljplanen. Bestämmelsen innebär att miljön är värdefull och inte får förvanskas. Ny bebyggelse ska anpassas med hänsyn till omgivningens egenart.

Yttranden

Ansökan har remitterats till trafikenheten och avfallsenheten.

Trafikenheten bedömer att föreslaget antal parkeringar är tillräckliga för verksamheten och har inga andra synpunkter på ansökan.

Avfallsenheten framför att vägen på fastigheten som sopbil behöver måste vara röjd och fri från hinder för att sophämtning ska kunna ske. Soprummets utformning ska minst uppfylla fritt dörrmått om 1,2 m och att fri gång mellan sopkärnen ska vara minst 1,5 m och fri rumshöjd ska vara 2,1 m. Avfallsenheten framför också att avfallet från verksamheten bör sorteras men att det i sin tur ställer större utrymmeskrav på soprum och hämtningstillfällen.

Samråd om syftet med detaljplan DP325 har hållits med planarkitekten.

Planbestämmelserna för den aktuella fastigheten syftar enligt planarkitekten till att möjliggöra etablering av verksamheter. Syftet har enligt planarkitekten inte varit att begränsa handelsbestämmelsen till endast en viss typ av handel. Bestämmelsen om störande verksamhet har syftat till att begränsa möjligheten till sådan typ av båt- och verkstadsverksamhet som tidigare funnits. Planarkitekten framhåller att mark för parkering inte särskilt utpekats i planen på grund av att parkering på prickmark inte var att betrakta som avvikelse när planen gjordes och syftet var att kunna anlägga parkering på sådan mark.

Berörda sakägare har givits tillfälle att yttra sig om ansökan.

Synpunkter har skickats in av ägarna till fastigheterna Lännersta 1:690, Lännersta 1:402, Lännersta 1:1230, Lännersta 1:645 och Lännersta 1:38.

Ägarna till fastigheten Lännersta 1:38 framför att vägarna inom området inte klarar av ytterligare trafikmängder. Vidare framför de att det olovligt fyllts ut mark och att bryggor byggts på fastigheten.

Ägarna till fastigheten Lännersta 1:38/Lännersta 1:226 har lämnat synpunkter om att ansökan strider mot detaljplanens syfte sett till områdets karaktär och att restaurangen kommer vara störande och orsaka buller i området. Vidare menar de att ägaren olovligt fyllt ut mark.

Ägarna till fastigheterna Lännersta 1:645, Lännersta 1:1230 och Lännersta 1:690 har gemensamt lämnat synpunkter om att de motsätter sig ansökan. De menar att föreslagen byggnad strider mot planens bestämmelser och syfte. De framför att byggnad på fastigheten inte får ha större byggnadsarea än 160 kvm och att de föreslagna trapporna och altanen byggs på prickmark och inte borde tillåtas. De framför synpunkter om att avstånd till fastighetsgräns ska vara 6 m och att de anser att byggnadshöjden är 8,3 m. Synpunkter framförs om anpassningen av ny bebyggelse som regleras i planens q₁-bestämmelse. Ägarna menar att föreslagen byggnad är för modern och de menar att den inte är anpassad till omgivningen. Gällande parkeringsplatser menar ägarna att det strider mot planens syfte och att omfattande parkering borde varit en del i detaljplanen. Ägarna menar också att ansökan strider mot planens bestämmelse om att störande verksamhet inte får vidtas och att vägarna i området inte klarar av ökade trafikmängder. Ägarna kräver också att beslut fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ägaren till fastigheten Lännersta 1:402 framför att denne inte vill att tillgängligheten till dennes brygga försämrats.

Sökande har bemött synpunkterna från grannarna och framför då att denne tycker att det mest är oväsentliga synpunkter och inget som direkt berör avvikelserna från detaljplanen. Sökande framför att det finns en stor efterfrågan på restaurang i området. Vidare svaras sökande att byggnadens utformning är gjord för att respektera befintlig bebyggelse i området och att byggrätten i planen möjliggör en byggnad med stor volym, som talar emot möjligheten till integration i området. Sökande framför att byggnaden uppförs med en långsmal huskropp som framhäver de karakteristiska detaljer som detaljplanen lyfter fram, distinkt och enkel byggnadsutformning med sadeltak och träbeklädda fasader. Till det görs en tydligt glasad sockel i markplan. Det moderna inslaget i byggnaden är att en mindre byggnadskropp skär genom huvudkroppen. På fastigheten ska samtliga träd och buskar bevaras för att bibehålla tomtens befintliga karaktär.

Skäl till beslut

Åtgärden som ansökan gäller innebär rivning av befintlig huvudbyggnad, nybyggnad av restaurangbyggnad med två bostadslägenheter i det övre planet. Till detta anläggs 27 parkeringsplatser och ett förråd byggs om till soprum.

Byggnaden som ansökan gäller bedöms innebära avvikelser från detaljplanen. Det gäller tillåten byggnadshöjd och avstånd till fastighetsgräns. Utöver det läggs parkering på prickmark, dvs mark som inte får bebyggas. Bygglovenheten beräknar byggnadshöjden från medelmarknivån och sett till byggnadens södra fasad. Den fasaden bedöms ha störst

omgivningspåverkan då den är den mest exponerade fasaden. Byggnadshöjden bedöms vara 6,7 m. Grannarnas synpunkter om att byggnadshöjden är 8,3 m påverkar inte bygglovenhetens bedömning. Avvikelsen med 0,3 m bedöm i det här fallet som liten och bedöms inte heller medföra någon betydande olägenhet. Det tas också med i bedömningen att byggrätten inte fullt utnyttjas för våning två, vilken minskar den totala volymen och det visuella intrycket.

Avvikelsen gällande avstånd till fastighetsgräns innebär att byggnaden placeras 4,5 m från gräns istället för 6 m. På den aktuella fastigheten är byggrätten begränsad till en ruta med byggbar mark, övrig mark på fastigheten är prickad, dvs mark som inte får bebyggas. Någon särskild byggnadsarea är inte definierad. Således tolkar bygglovenheten att byggrätten är den byggbara marken. Avståndet från den byggbara marken till intilliggande fastighetsgräns mot Lännersta 1:1230 är 4,5 m och den föreslagna byggnaden håller sig till den byggbara marken. Fastighetsgränsens dragning och planens bestämmelser om avstånd till fastighetsgräns och byggbar mark överensstämmer alltså inte. Fastighetsgränsen mot Lännersta 1:1230 är skapad efter det att detaljplanen tagits fram. I den ursprungliga fastighetsindelningen möjliggjordes en avstyckning av fastigheten genom att skapa rutor för byggbar mark med 12 m avstånd mellan. Vid en styckning skulle då en gräns kunna dras med 6 m avstånd från byggbar mark till fastighetsgräns. Vid styckningen av den aktuella fastigheten drogs gränsen så att avståndet till byggbar mark blev 4,5 m. Bygglovenheten gör den bedömningen att gränsdragningen från fastighetsdelningen inte bör inverka negativt på fastighetens byggrätt. Därför bedöms avvikelsen för avstånd till fastighetsgräns i det här fallet kunna vara en liten avvikelse. Avvikelsen inskränker inte heller möjligheterna att bebygga intilliggande fastighet då även dess byggrätt är begränsad till en ruta med byggbar mark. Avvikelsen för avstånd till fastighetsgräns bedöms inte medföra inte medföra så stor olägenhet att bygglov inte ska kunna ges.

Sammantaget bedöms avvikelserna i ansökan som små och de bedöms inte heller medföra någon betydande olägenhet. Avvikelserna bedöms överensstämma med planens syfte.

Ansökan innebär att parkeringsplatser läggs på prickmark. I det här fallet bedöms det inte vara en avvikelse då tillämpningen av den äldre plan- och bygglagen, som gällde när planen beslutades, inte medförde att parkeringsplatser räknas som att bebygga marken. Syftet med planen har varit att tillåta verksamhet på fastigheten och att det medför ett behov av parkering. Planarkitekten bakom planen har också framhållit att syftet med planen varit att kunna lägga parkering på prickmark då det inte sågs som avvikelse när planen gjordes. Grannar till fastigheten har yttrat sig negativt om placeringen av parkeringen och motsätter sig den. Bygglovenheten tar med flera aspekter i sin bedömning av parkeringen. Dels det faktum att verksamhet förutsätter parkeringsytor och att möjligheterna att anordna parkeringar begränsas av de n-markerade ytor som finns över stora delar av fastigheten. Detta gör att ytor att anlägga parkeringar på är begränsade. I en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen gör bygglovenheten bedömningen att parkering är möjlig enligt ansökan då det dels gäller möjligheten att utnyttja rätten till verksamhet på fastigheten, att parkeringen läggs i den del av fastigheten som är längst bort från omgivande bebyggelse och

att platsen förutsätter mindre arbeten på marken än om den lades på annan plats. Parkeringen bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannar.

Bygglovenheten bedömer att en restaurang på fastigheten är förenlig med detaljplanens syfte och bestämmelser. Fastigheten har bestämmelsen H i planen vilket är handelsändamål. I den bestämmelsen ingår normalt restaurangverksamheter och planbeskrivningen begränsar inte på något sätt möjligheterna inom H-användningen. Planen har också en bestämmelse om att verksamheter på fastigheten inte får vara störande. Boverket framhåller att för att kunna tillämpa en sådan bestämmelse om störning behövs en tydlig definition av vilka aspekter som ska beaktas och hur det ska mätas. Bygglovenheten bedömer att den bestämmelsen inte är tillämpningsbar på den typen av verksamhet som ansökan gäller. Dels finns ingen definition av vad störande verksamhet är i planbeskrivningen och dessutom har planarkitekten framhållit att bestämmelsen syftar till att inte möjliggöra båtverkstad och båtverksamhet på fastigheten. De synpunkter som grannarna framfört om att störande verksamheter inte får förekomma bedöms därför inte påverka möjligheten till att ge bygglov för restaurangverksamhet.

Bygglovenheten bedömer att byggnadens storlek i area överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Byggnadens storlek begränsas av byggbar mark och prickad mark. Byggnaden ryms inom den rutan som bildas. Grannarnas synpunkter om att byggnad endast får vara 160 kvm i byggnadsarea bedöms inte av bygglovenheten.

Verksamheter bedöms öka trafikmängderna till en fastighet och flera av grannarna har yttrat sig emot den ökade mängden. Ansökan är remitterad till Nacka kommuns trafikenhet, som inte haft några synpunkter på ansökan. Vidare bedömer bygglovenheten att användningsområdet på fastigheten är prövad i detaljplanen. Därför bedöms inte ökade trafikmängder vara ett skäl att neka bygglov.

Möjligheterna till sophämtning bedöms vara acceptabla. Föreslaget soprum som ordnas uppfyller de krav som avfallsenheten framhållit i sitt yttrande. Placering av sopkärl kan också göras inom tillräckligt avstånd från hämtningsplats.

Ansökan innebär också att den föreslagna byggnaden inreds med två lägenheter. Dessa bedöms som förenliga med detaljplanen då den även tillåter bostadsändamål och att antalet bostäder inte är begränsade. Bostäderna bedöms uppfylla tillgänglighets- och utformningskrav. Parkeringsbehovet kan lösas inom fastigheten.

Den altan och de trappor som ansökan även omfattar placeras över prickmark. Bygglovenheten bedömer dock inte dessa som att bebygga marken. Altanen är ett däck direkt på mark och bedöms inte som bygglovpliktig. Trapporna bedöms inte heller som bygglovpliktiga.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen ska tillkommande bebyggelse anpassas och utformas med hänsyn till landskapsbilden. Detaljplanen förtydligar också det genom bestämmelser

om att tillkommande bebyggelse ska anpassas till omgivningens egenart. Grannarna till fastigheten har framfört att de inte tycker byggnaden är anpassad och att den moderna utformningen förvanskar miljön.

Byggnaden har en utformning som i huvudsak utgörs av en rektangulär byggnadskropp i två våningar med sadeltak. Intill huvuddelen placeras en lägre glasad del i en våning med takterrass. Ovanpå takterrassen, i vinkel från huvuddelen, placeras en mindre byggnadskropp med sadeltak. Bygglovenheten bedömer att utformningen och anpassningen är gjord i enlighet med planbeskrivningen. Skälen är att byggnadens grundform är rektangulär, fasadutformning och fasadmaterial överensstämmer med riktlinjerna i planbeskrivningen. Förslaget bedöms överensstämma med planens intentioner eftersom byggnaden i sin utformning anpassar sig till omgivande miljö, utan att vara en kopia av de tidigare sommarvillorna i området.

Fasad- och taktäckningsmaterial görs i oljat trä. Materialvalen bedöms vara anpassade för att inte dominera över den äldre bebyggelsen i området som präglas av färgglada sekelskiftesvillor.

Ansökan innebär också rivningslov för befintlig byggnad. Detaljplanen innebär inget skydd för befintlig byggnad och det föreligger därför inte något hinder mot rivning.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att ansökan uppfyller kraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Ansökan bedöms inte medföra sådana olägenheter som beskrivs i 2 kap 9 § plan- och bygglagen. Avvikelserna som ansökan medför bedöms som små och ansökan bedöms därför uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 b § och rivningslov enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ansökningshandlingar
3. Yttranden

Bygglovenheten

Jakob Weinert
handläggare