



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-05

B 2014-001318

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 151:20, Värmdövägen 217

Ansökan om bygglov för ändring av enbostadshus till flerbostadshus, fasadändringar och marklov

Förslag till beslut

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

Marklov ges med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Anders Obäck, som är certifierad kontrollansvarig, behörighetsnummer SC0779-11, med behörighet K 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 28 090 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 21 200 kronor och den sammanlagda avgiften är 49 290 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för ändring av enbostadshus till flerbostadshus. Ändringen innebär att byggnaden inreds med fyra lägenheter (2 stycken 4 rum och kök, 1 styck 2 rum och kök samt 1 styck 1 rum och kök).

I samband med ändringen görs fasadändringar som innebär att två dörrar på byggnadens västra fasad öppnas från källarplanet. På byggnadens norra fasad öppnas ett tidigare källarfönster upp och det sätts en ny fönsterdörr in i ett tidigare igensatt fönsterhål och i anslutning görs en ytterligare entré.

Intill byggnadens västra fasad görs en schaktning på en yta som är cirka 50 kvm stor. Schaktningen är som mest 1,5 m djup och syftar till att skapa en stenlagd uteplats.

Ansökan innebär också skapandet av två nya parkeringsplatser, utöver de två befintliga.

Granskad av Elidu

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser OB1. Bestämmelserna innebär bl.a. att området utgör en värdefull miljö som inte får förvanskas. Ombyggnader ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart och vid utvändiga underhållsarbeten ska utseendets kvalitet överensstämma med originalutförandet eller i ett utförande typiskt för byggnadens tillkomsttid i så stor utsträckning som möjligt. På fastigheterna får endast en huvudbyggnad uppföras, men antalet lägenheter regleras inte.

På fastigheten gäller utökad lovplikt för rivning, ändring av fasadbeklädnad, fasaddetaljer, ändring och flytt av fönster, omfärgning av fasad, taktäckningsmaterial och andra ändringar som påverkar byggnadens utseende. Det gäller också utökad lovplikt för schaktning och fyllning av tomten, för fällning av träd med större diameter än 0,15 m vid en höjd av 1,3 m över intilliggande mark.

Kulturmiljövården

Fastigheten som ansökan gäller ligger i området Storängen, som är riksintresse för kulturmiljövården. Området finns beskrivet i Nacka kommuns kulturmiljöprogram och är ett äldre villaområde byggt utmed Saltsjöbanans sträckning.

Yttranden

Sökande har tagit fram en antikvarisk förundersökning för fastigheten och byggnaden och antikvarisk konsekvensanalys för de åtgärder som ansökan gäller. Initialt kom byggnadsantikvarien, som gjorde analysen, fram till att åtgärderna i ansökan innebär förvanskning av byggnaden.

Sökande har därefter låtit revidera ansökan och låtit byggnadsantikvarien göra en ny konsekvensanalys av ansökan. Där bedömer antikvarien att förändringarna är tillräckligt anpassade till byggnadens förutsättningar. Till exempel genom att rumssamband går att avläsa trots ny lägenhetsindelning och att antalet parkeringsplatser krympts. Byggnadsantikvarien påpekar också att en förutsättning för det är att hänsyn tas till snickerier, golvmaterial och inredning när arbetena påbörjas.

Samråd om ansökan har hållits med kommunantikvarien i Nacka kommun. Kommunantikvarien har förordat en minskning av det initiala antalet parkeringsplatser och förordar att byggherren använder sig av sakkunnig under exploateringsskedet för att säkra goda lösningar för ombyggnaden sett till snickerier och annan interiör. Vidare bedömer kommunantikvarien att markarbeten i trädgården, ny uteplats, bör göras med material av natursten. Sammantaget har kommunantikvarien gjort en bedömning av det reviderade förslaget i ansökan. Slutsatsen är att åtgärderna som ansökan innebär är acceptabla sett till de särskilda förutsättningarna på just den fastigheten som ansökan gäller. Fastighetens läge är i utkanten av området Storängen, vid en skärningspunkt mellan olika trafikleder och på en plats där äldre och yngre bebyggelse möter. De åtgärder som ansökan gäller skulle vara tveksamma i ett mer centralt läge av Storängen.

Sökande har låtit göra en bullerutredning för fastigheten, genom Structor PM-Trafikbullermätning Värmdövägen 217, samt tagit in värden från *Åtgärdsprogram för vägtrafikbuller i Nacka kommun*, utredning från Norconsult. Dessa sammanfattas i PM-Översiktsberäkningar avseende ljudnivåer vid fasad. Utredningarna visar att det går att inreda bostäder på fastigheten om avstegsfall A tillämpas. Avstegsfallet innebär att avsteg får göras

från riktvärden för utomhusbuller om samtliga lägenheter har tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen. Planlösningarna i ansökan är anpassade därefter.

Berörda grannar har givits tillfälle att yttra sig över ansökan. En granne, ägaren till fastigheten Sicklaön 151:19, har yttrat sig över att ett ökat antal lägenheter påverkar genom ökad insyn när fler människor vistas på fastigheten samt att tillkommande parkeringsplatser inte är förenliga med områdets karaktär och därför inte är lämpligt.

Trafikenheten har yttrat sig över ansökan om bedömer att en föreslagen ny infart till fastigheten inte är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Den bedöms också som olämplig sett till anslutande gång- och cykelväg. Sökande har reviderat ansökan utifrån trafikenhetens yttrande. Revideringen innebär att ingen ytterligare infart tillkommer utan att fastigheten endast betjänas av befintlig infart.

Skäl till beslut

Ansökan innebär att befintligt enbostadshus ändras till flerbostadshus med fyra lägenheter. Ändringarna innebär både inre och yttre ändringar av byggnaden, vissa markarbeten på tomten samt anläggningen av ytterligare två parkeringsplatser. Den byggnad och fastighet som ansökan gäller ligger inom område som är riksintresse för kulturmiljövården och som regleras genom områdesbestämmelser som syftar till att bevara karaktären på byggnader och fastigheter i området.

Med bakgrund i den antikvariska förundersökningen, konsekvensanalysen och de samråd som hållits med Nacka kommuns kommunantikvarie bedömer bygglovenheten att de åtgärder som ansökan gäller kan göras utan att byggnaden och fastighetens karaktär förvanskas.

De utredningar som gjorts om utomhusbuller visar att det går att uppfylla kraven för avstegsfall från riktvärdena för buller. Fastigheten som ansökan gäller ligger i ett centralt och kollektivtrafknära läge och planlösningarna i ansökan har anpassats utifrån bullersituationen. Sammantaget bedömer därför bygglovenheten att avstegsfall bör kunna tillämpas.

Parkeringsbehovet på fastigheten tillgodoses genom skapandet av två nya parkeringsplatser. Tillsammans med de två befintliga parkeringsplatserna uppfylls därför Nacka kommuns beslutade parkeringstal.

Erinran mot parkeringsplatsernas placering har skickats in från en berörd granne. Grannen bedömer att placeringen utgör en olägenhet genom att den förvanskar karaktären på området. Grannen framför också att förtätningen innebär ytterligare insyn på grannfastigheter.

Parkeringsplatser på fastigheter för flertalet bostäder kan upplevas som en olägenhet. Området Storängen, där fastigheten ligger, beskrivs i såväl riksintresset och Nacka kommuns kulturmiljöprogram som område med stora uppväxta och lummiga trädgårdar. I den typen av område är större parkeringsytor normalt sett inte ett karaktäristiskt inslag. Bygglovenheten bedömer att placeringen av parkeringsytor i ansökan är gjord för att minska

det visuella intrycket. Parkeringarna är uppdelade för att skapa två mindre parkeringsytor, vilket minskar det visuella intrycket på fastigheten. Placeringen bedöms vara gjord för att inte skapa onödiga ljusföroreningar till intilliggande fastigheter. Den olägenhet som berörd granne påpekat gällande parkeringens placering bedöms inte vara så stor att bygglov inte skulle kunna ges. Trafikenheten i Nacka kommun har yttrat sig över ansökan. De bedömer att parkeringslösningen för fastigheten är tillräcklig och att åtgärderna är lämpliga. De framhäver också att det inte är lämpligt att anlägga ytterligare in- och utfarter till fastigheten utan att befintlig infart bör nyttjas även i fortsättningen.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att åtgärderna som ansökan gäller överensstämmer med syftet och bestämmelserna i områdesbestämmelserna för Storängen. Bygglovenheten bedömer att det är lämpligt att ändra byggnaden till flerbostadshus och att utformningskraven uppfylls. Bygglovenheten bedömer att en förtätning av en fastighet kan medföra olägenheter som ökad insyn. Tidigare avgöranden har visat att toleransen mot just ökad insyn får vara högre i tätbebyggda områden. Fastigheten som ansökan gäller ligger i ett tätbebyggt område och de olägenheter som insyn och visuella intrycket av parkeringarna som skulle kunna uppstå bedöms inte som så stora att bygglov inte ska kunna ges. Åtgärderna som ansökan gäller bedöms uppfylla kraven i 2 kap. 6 och 9 §§, 8 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen. Därför bör bygglov ges i enlighet med 9 kap. 30 § och marklov i enlighet med 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Jakob Weinert
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ritningar
3. Antikvarisk konsekvensanalys
4. Antikvarisk förundersökning
5. Bullerberäkningar, PM-Trafikbullermätning Värmdövägar 217, PM-Översiktsberäkningar avseende ljudnivåer vid fasad
6. Åtgärdsprogram för vägtrafikbuller i Nacka kommun,
7. Revideringsbeskrivning
8. Grannyttrande