



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-09-02

Reviderad 2015-09-11

B 2015-000793

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

ÄLGÖ 76:6 (ÄLGÖVÄGEN 343)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintlig byggnad, marklov för trädfällning

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov och marklov för trädfällning med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgift för avslag är 5400 kronor
- avgiften för rivningslovet är 1080 kronor och den sammanlagda avgiften är 6480 kronor

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av enbostadshus i två våningar, rivning av befintlig byggnad samt fällning av träd på fastigheten

Föreslagen huvudbyggnad har byggnadsarea 111 kvm. Totalhöjd 6,2 meter räknat från medelmarknivå.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 471. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är avsett för bostadsändamål, friliggande hus. Byggnad får uppföras med en våning eller en våning och slutningsvåning. Huvudbyggnad med två hela våningsplan är inte tillåtet.

Huvudbyggnad som uppförs i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean, dock högst 160 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i en våning och slutningsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtarean, dock högst 120 kvm. Inredningsbar vind får inte anordnas.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får inte överstiga 60 kvm. Den största byggnaden får inte överstiga 30 kvm.

Granskad av LOVEDE



Högsta totalhöjd för byggnad som uppförs i en våning är 6,5 meter räknat från medelmarknivå. Högsta totalhöjd för byggnad som uppförs i en våning och sluttningsvåning är 7,0 meter räknat från medelmarknivå.

Riktlinjer för tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen

- Sprängning schaktning och fyllning skall undvikas.
- Höjdskillnader skall tas upp i sockel eller källare. Byggnader skall anpassas till befintlig terräng.

Utökad lovplikt för färgsättning, sprängning samt fällning av träd med större stamdiameter än 0,15 meter 1,3 meter över mark.

Den norra delen av fastigheten, där den föreslagna byggnaden är placerad ligger i ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Enligt kulturmiljöprogrammet för Nacka kommun ska förhållningssättet vara att tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållande ska respekteras. Eventuella markarbeten kräver försiktighet med befintliga marknivåer och terrängförhållanden då terrasserings, bergknallar och träd är viktiga för områdets karaktär. Tallarna är karaktäristiska för hållmarksterrängen.

Avvikelser från detaljplan/områdesbestämmelser

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller utformningen av entréplanet som bygglovenheten bedömer är ett helt våningsplan och inte sluttningsvåning.

Huvudbyggnad med två hela våningsplan är inte tillåtet.

Yttranden

Enligt yttrande från sökande som inkom 2015-09-01 anser sökande att de föreslagna åtgärderna är helt enligt detaljplan. Sluttningshus är tillåtet på tomten, höjd och area begränsningar är uppfyllda, huset är placerat på den del av tomten som har störst sluttning och grannhus med liknande förutsättningar och utformning har fått bygglov. Sökanden försöker inte skapa någon sluttning utan vill enbart använda den naturliga sluttning som redan finns. De marknivåer som framgår ur nybyggnadskartan representerar inte särskilt väl tomtens verkliga topografi. Det föreslagna sluttningshuset är placerat i tomtens brantaste parti. Beskrivningen av hur marknivåerna förhåller sig till varandra gavel till gavel är missvisande då sluttningen sträcker sig på andra led. Diagonalt över huset hittar man de uppmätta höjderna +29,04 och +30,95 alltså nära 2 meters nivåskillnad. En närbelägen granntomt (Dalstigen 3, Älgö 92:6) har samma bygggrätt, liknande tomt och förutsättningar som sökanden och där har man byggt ett sluttningshus. Huset liknar på många sätt sökandes föreslagna hus och de anser sig ha rätt att bli bedömda på samma premisser.

Se bilaga c

Motivering

Byggnader skall enligt detaljplanen anpassas till befintlig terräng. Planens bestämmelse angående sluttningsvåning syftar till att möjliggöra en bättre anpassning till tomten ifall den är kuperad. Att ändra topografin bedöms strida mot detaljplanens bestämmelser. Alla bestämmelser i en detaljplan måste beaktas vid bedömning av en bygglovsansökan. Vid planläggning är tomterna inte inventerade i detalj och en sluttningsvåning är inte möjlig i alla lägen på en fastighet.

Föreslagen byggnad är långsträckt och placerad i väst-östlig riktning på en relativt plan del av fastigheten. Det är ca 0,5- 1 meters naturlig nivåskillnad mellan västra och östra gaveln. Den befintliga höjdkurvan +30 löper från byggnadens nordvästra hörn till byggnadens sydöstra hörn. Befintliga nivåskillnader bedöms vara för små för att möjliggöra en sluttningsvåning i väst-östlig riktning och därmed bedöms entrévåningen vara en våning. Övervåningens närmaste kontakt med marken är på östra gavelfasaden där en ca 2,1 meter hög trappa från övervåningen leder ned till marknivå. I detta ärende vill sökanden skapa en sluttningsvåning genom att förändra den befintliga marken och bygga ett sluttningshus i väst-östlig riktning. På detta sätt skapas en konstlad sluttningsvåning som inte är i linje med detaljplanens syfte.

Enligt kulturmiljöprogrammet ska förhållningssättet vara att tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållande ska respekteras. Det finns inget stöd i vare sig detaljplanen eller kulturmiljöprogrammet att anpassa den befintliga marken till förslaget och därmed skapa förutsättningar för att utnyttja den ökande bygggrätten som ett sluttningshus skulle medföra i förhållande till ett enplanshus. Förslaget har bruttoarea på 222 kvm jämfört med att ett enplanshus med byggnadsarea 160 kvm har bruttoarea 160 kvm. Den största delen av entrévåningen ligger över omgivande marknivå och endast ca 1/3 av byggnadens fasadlängd ligger som högst ca 1 meter under mark. Samtliga rum på entréplanet har fönster utom ett teknikrum på ca 4 kvm.

På den närbelägna granntomt (Dalstigen 3, Älgö 92:6) har ett sluttningshus fått bygglov 2013-09-10. Vid jämförelse så är byggnaden på fastigheten Älgö 92:6 en våning hög på en kortsida (fasad mot söder) och undervåningen ligger helt under mark åt söder. Kortsidan ansluter mot en berghäll i nivå med det övre planet och ett dörrparti leder ut på en altan strax över markens nivå. Beslutet föregicks av en lång diskussion och enligt bygglovsenhetens kriterier ligger byggnaden på fastigheten Älgö 92:6 i yttersta gränzonen till vad som kan bedömas omfattas av begreppet sluttningshus med tanke på den lilla del av byggnaden som ligger under mark.

Sökande vill att ärendet skall tas upp för beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden så snart som möjligt vilket medfört en kort yttrandetid. Sökanden har avböjt erbjudandet om längre yttrandetid då ärendet i sådana fall skulle behandlas först i oktobernämnden.

Besök på fastigheten gjorden 9/9 av bygglovhandläggare Kerstin Starborg och Elisabet Du Bois Runesten samt bygglovchef Kristina Petterqvist. Bygglovenheten bedömer efter platsbesöket att tomten saknar naturliga förutsättningar för att ett sluttningshus skall kunna uppföras.



Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller utformningen av entréplanet som bygglovenheten bedömer är ett helt våningsplan och inte sluttningsvåning. Huvudbyggnaden bedöms därmed vara två hela våningar vilket strider mot detaljplanens föreskrifter.

Antalet träd som skall tas ned är inte specificerat i ansökan men ett område finns angivet kring föreslagen byggnad och ned mot Dalstigen där ansökan om fällning omfattar alla träd. Eftersom bygglovenheten bedömer att bygglov inte kan ges till huvudbyggnaden med föreslagen utformning och placering kan inte heller marklov ges för fällning av träd med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Bygglovenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov för befintlig byggnad enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL) får bygglov ges till åtgärd som innebär avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Bygglovenheten bedömer att avvikelsen att huvudbyggnaden har två hela våningsplan inte är att betrakta som liten varför förutsättningar att ge bygglov saknas.

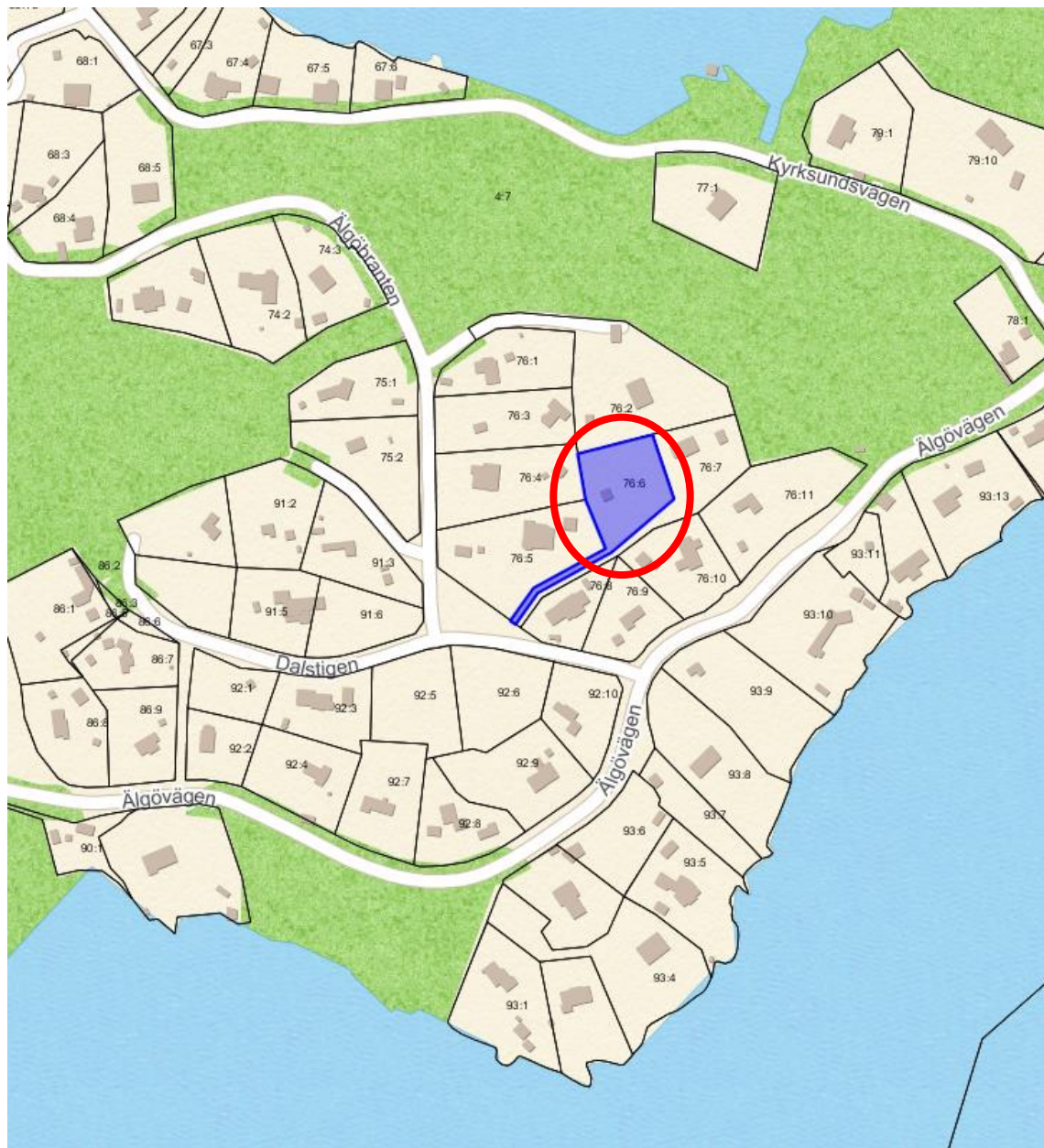
Bygglovenheten

Kerstin Starborg
Handläggare

Bilagor

Bilaga b Ritningar
Bilaga c Yttrande från sökande

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet