

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ÄLTA [REDACTED] ([REDACTED])

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för avslag är 5600 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4

Ärendet

Ärendet gäller tillbyggnad av enbostadshus i ett våningsplan med källare. Befintlig huvudbyggnad har 85 m² byggnadsarea. Tillbyggnadens byggnadsarea är 42 m² byggnadsarea. Ny sammanlagd byggnadsarea är 127 m²

Bakgrund

På fastigheten finns en huvudbyggnad som uppfördes 1942 i en våning och källare. En områdesplan för Hedvigslund upprättades 1984.

Den första detaljplanen över nordöstra Hedvigslund, Dp 167 omfattade ca 200 000 m² med ca 130 fastigheter och vann laga kraft 1998. En planbestämmelserna b som betyder endast källarlösa hus gäller för ca 85 av fastigheterna däribland Älta 117:9. I planbeskrivningen står att problem med källaröversvämningar förekommer i området.

Detaljplan Dp 478 laga kraft 2010 omfattade fyra fastigheter Älta 35:95 (idag styckad till Älta 117:12 och 117:6) Älta 117:9 (fd Älta 35:94), Älta 117:10 (fd Älta 35:95) och Älta 117:11 (fd Älta 35:96).

Sammanfattningsvis medförde Dp 167 att den befintliga byggnaden från 1942 på fastigheten [REDACTED] blev planstridig, eftersom den hade källare när detaljplanen vann laga kraft 1998.

Tidigare beslut

Dnr 0017/1939 Ansökan om bygglov för uppförande av villa i ett plan med källare med byggnadsarea 75 m², ritningar inkom 3/9 1939.

Dnr 233 045/2002 Ansökan om tillbyggnad med ny entré tillkommande byggnadsarea



10 m². Beslut om bygglov 2002-02-22

Dnr 233 0403/2002 Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage med byggnadsyta 33 m² placerad 1 meter från fastigheten [REDACTED] tomtgräns. Beslut om bygglov som innefattar en mindre avvikelse den 2005-03-18.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 167 samt ÄDp 478. Bestämmelserna innebär bl.a. att friliggande bostadshus får uppföras på fastigheten. Endast envåningshus får ha suterrängvåning, i hus med två våningar eller en våning och suterrängvåning får vind inte inredas. Endast källarlösa hus. Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 120 m² och för huvudbyggnad i två våningar 90 m². Största byggnadsarea för garage är 30 m². Därutöver får uthus om högst 20 m² uppföras. Största byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter, för huvudbyggnad i två våningar 6,2 meter. Största byggnadshöjd för garage och uthus är 2,7 meter. Fasader utförs i trä eller puts. Takvinkel för huvudbyggnad är minst 22 grader, för garage och uthus minst 16 grader. Minsta avstånd från tomtgräns för friliggande huvudbyggnad är 4,5 meter. Minsta avstånd mellan byggnader på tomt är 2 meter. Gårdshus får inte utan grannes medgivande utföras närmare tomtgräns än 1 meter.

Avvikelser från detaljplan

Den befintliga huvudbyggnaden har en våning och källare. Enligt detaljplanen får det på fastigheten endast finnas källarlösa hus. Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller byggnadsarea som är 7 m² d v s 6 % större än detaljplanen medger.

Yttranden

Inget grannehörande har skickats ut i ärendet.

Yttranden från fastighetsägarna

Ägarna till fastigheten [REDACTED] fick information från Nacka kommun i maj 2016, innan de köpte fastigheten att de har möjlighet att använda den outnyttjade delen av byggrätten så länge de inte bygger ut källaren. Detta besked gavs både skriftligt i mail (se bilaga), samt muntligt i möte med stadsbyggnadsservice. Att kunna bygga ut var en förutsättning för köpet av fastigheten då boarea idag endast är 78 kvm.

Den tilltänkta utbyggnaden innebär inte några ingrepp i befintlig källare. Fastigheten är förhållandevis stor (1645 kvm), avstånd från utbyggnad till grannfastigheter är stort och husets gestaltning från gatan förändras inte nämnvärt med utbyggnaden. Huset är idag, med undantag för en äldre sommarstuga, det minsta huset på [REDACTED] och det minsta i kvarteret.

Ägarna anser också att bygglovet bör bedömas på liknande sätt som fastighet Älta 119:13 på Pilvägen 8 i Älta, som med samma förutsättningar (äldre hus med källare, och detaljplan som säger endast källarlösa hus) fick godkänt bygglov 2009. Fastigheten Älta 119:13 kunde efter beviljat bygglov utöka huset med en tillbyggnad på 31 kvm i byggnadsarea.

Skäl till beslut

Nämnden har konstaterat att ett planstridigt utgångsläge föreligger då den befintliga huvudbyggnaden är byggd med en källare. Då det vid den ursprungliga bygglovsprövningen inte förelåg några hinder för att uppföra en byggnad med källare har ingen dispensprövning gjorts.

I kommentarerna till PBL framgår att en nybyggnadsåtgärd som har utförts i strid mot äldre plan men medgetts genom dispens enligt äldre byggnadslagstiftning av byggnadsnämnden kan förklaras utgöra en sådan avvikelse som avses i 9 kap 30 § första stycket 1 b PBL. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse från planen som är förenlig med planens syfte.

Enligt 9 kap. 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Avvikelsen kan inte ses som liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Följaktligen kan inga ytterligare tillägg beviljas, förutom yttre ändringar och därmed inte heller föreslagen åtgärd.

Vid avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset bedömer nämnden att det inte finns några angelägna allmänna intressen som utgör hinder för att utföra föreslagen åtgärd.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

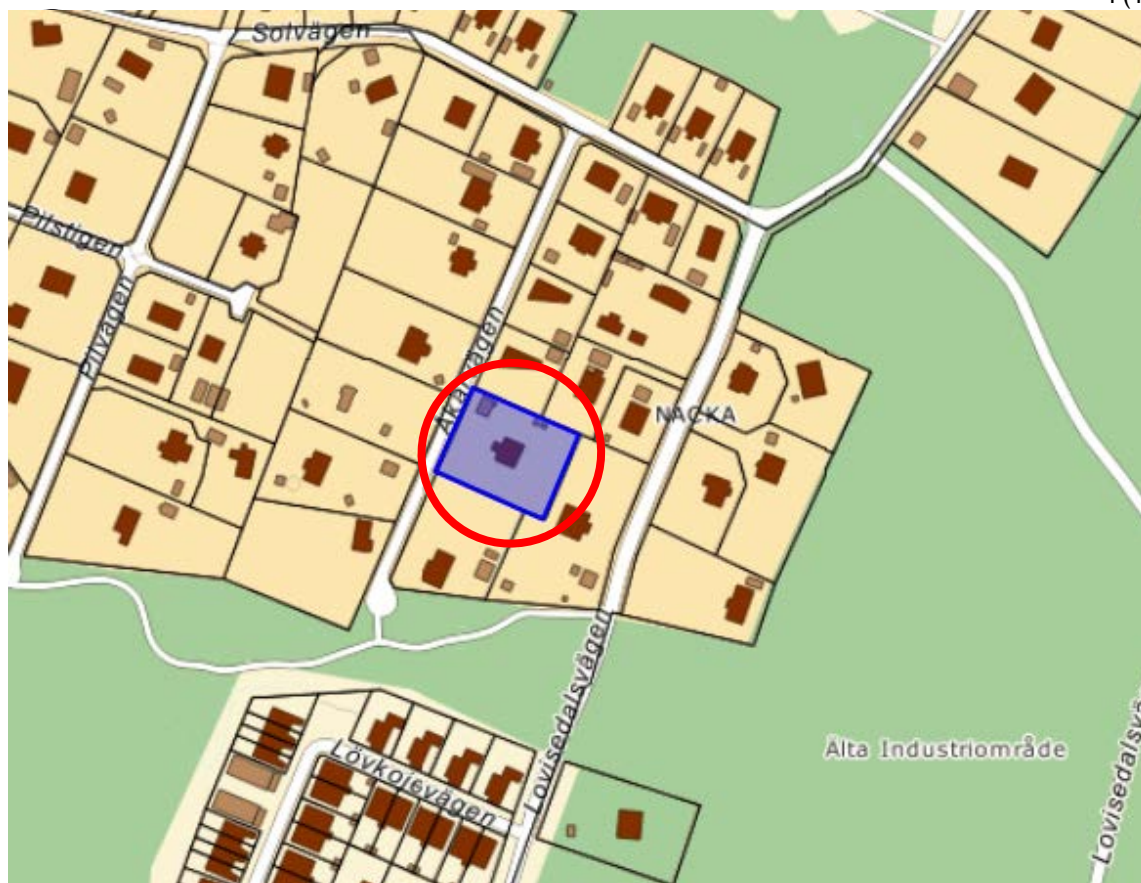
Nämnden bedömer att förutsättningar för att tillstyrka ansökan saknas och ansökan om bygglov avslås därför med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

Ansökan
Ritningar
Illustration
Mejlhistorik
Yttrande från sökande till nämnden



Den röda ringen visar placering av aktuell byggnad

