

Yttrande på Tjänsteskrivelse B2021-001784

Vi har tagit del av Tjänsteskrivelse B2021-001784 och **har invändningar mot skrivelsen.**

Efter att ha läst igenom ett antal sammanträdesprotokoll för DP 421 kan vi konstatera att **Byggheten tolkar Förgårdsmark och Byggrätt på olika sätt över tiden.**

Beräkning av fastighetens förgårdsmark

Vi anser i ett första läge att ingen dispensansökan behövs för att ge oss bygglov enligt vår ansökan. Följande tre alternativ handlar om hur förgårdsmark skall bedömas d.v.s. var den röda linjen skall dras eller hur det som redan är byggt på förgårdsmark skall räknas in.



Alternativ 1

Inledningsvis står i tjänsteskrivelsen: ”Enligt detaljplanen får 35 % av tomten bebyggas. Med tomt avses den del av fastigheten som får bebyggas. Enheten har därmed gjort bedömningen att vid uträkning av fastighetens byggrätt skall tre meters förgårdsmark räknas bort från fastighetsytan. Byggrätt på den aktuella fastigheten blir därmed 152 m². Detta innebär i det aktuella förslaget att byggrätten överskrids med 3 m² eller 2 %.”

Vår byggnation är idag totalt 125 kvm. Enligt hur Bygglövsenheten idag bedömer hur förgårdsmark skall regleras så har vi 6,6 kvm av vårt hus på förgårdsmark. Detta ger att vi utifrån hur Bygglövsenheten räknar endast har bebyggt tomten med 118,5 kvm vilket ger att med våra önskade 30 kvm kommer vi upp i 148,5 kvm byggnation på den del av fastigheten som får bebyggas vilket ger en nyttjad byggrätt på 34%. **Bygglov för vår 30 kvm tillbyggnad kan därför medges utan att tillämpa dispensreglerna.**

Alternativ 2

Från tjänsteskrivelsen: ”Enheten har därmed gjort bedömningen att vid uträkning av fastighetens byggrätt skall tre meters förgårdsmark räknas bort från fastighetsytan”. Vidare står det i Tjänsteskrivelsen att huvudbyggnad är placerad mellan 2,5 och 2,1 m från fastighetsgräns mot gata.

Dessa mått stämmer inte med verkligheten. Uppmätt är det 1,9 respektive 2,3 m. Vidare anser Bygglovsenheten att vi har en befintlig avvikelse då del av byggnation är placerad på förgårdsmark.

Vi anser att **när man räknar ut fastighetens byggrätt ska den faktiska förgårdsmarken räknas bort från vår fastighetsyta** dvs 1,9 meters förgårdsmark, **och inte den i den ursprungliga numera ändrade detaljplanens förgårdsmark**, dvs 3 meters förgårdsmark.

Genom det tidigare ovan nämnda avvikelserna har gränsen för mark som får bebyggas flyttats. Det är alltså inte bara området där fastigheten nu står som blivit byggbart utan en stor del av det tidigare förgårdsklassade området.

Den av den ursprungliga planen föreskrivna 3 meters gränsen för förgårdsmarken har alltså minskats till 1,9 meter vilket ger att vår byggbara del av tomten har ökat med 1,1 meter mot tomtgräns mot gata vilket ger cirka 19 kvm. Vår **byggbara del av fastigheten ökar då från 434 kvm till 453 kvm** vilket ger att vi kan bebygga vår tomt enligt hur Byggenheten räknar byggbar tomt med önskade 30 kvm vilket totalt blir 155 kvm och nyttjad byggrätt på 34%. **Bygglov för vår 30 kvm tillbyggnad kan därför medges utan att tillämpa dispensreglerna.**

Alternativ 3

Inledningsvis står i tjänsteskrivelsen: ”Enligt detaljplanen får 35 % av tomten bebyggas. Med tomt avses den del av fastigheten som får bebyggas.”

Vi anser att när man räknar ut fastighetens byggrätt ska fastighetens byggyta ökas med det antal kvadratmeter som den del av fastigheten, som ligger på tidigare icke byggbar mark upptar. Den ytan har vi beräknat till 6,6 kvm.

I det fall endast de 6,6 kvm som redan är byggda på förgårdsmarken skall räknas av från förgårdsmark och byggbar tomt ökas då med 6,6 kvm ger det oss tillräckligt med yta för att bygga enligt önskan. Detta ger att byggbar tomt ökar från 434 till 440,6. Våra önskade 30 kvm tillbyggnad inklusive befintlig byggnation uppnår 155 kvm. Vi nyttjar då byggrätt på cirka 35% (155/440,6). Även i detta fall innebär avvikelsebeslutet att den byggbara fastighetsytan för vår fastighet ökat, dock inte lika markant som i alternativ 1 och 2 ovan. **Bygglov för vår 30 kvm tillbyggnad kan därför medges utan att tillämpa dispensreglerna.**

Dispensansökan

Om Miljö och Stadsbyggnadsnämnden inte skulle anse att bygglov kan beviljas enligt alternativ 1, 2 eller 3 begär vi dispens från plan- och bygglagen med åberopande av att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och att avvikelsen är ytterst liten samt att avvikelsen har godtagits vid tidigare bygglovsprövningar.

Enligt Byggenhetens Tjänsteskrivelse finns det en befintlig avvikelse på fastighet 35:284, beslutsdatum och diarienummer för avvikelsebeslutet framgår inte av tjänsteskrivelsen. I Sammanträdesprotokoll **B2012-000964** för Miljö och Byggnadsnämnden i Nacka hade Byggenheten en annan bedömning i hur Förgårdsmark regleras. Vår fastighet **omnämns inte med avvikelse i B2012-000964** och det är detta protokoll vi fick när vi begärde ut avvikelser för vår fastighet 35:284.

Syfte med tillbyggnaden

Med tillbyggnaden vill vi skapa ett hobbyrum för flertalet olika aktiviteter för oss och barnen där varje kvm är viktig för att maximera möjligheten att utnyttja rummet. Vidare vill vi nyttja tomten på bästa sätt för att skapa bäst möjligheter för barnens lek. Det innebär att en tillbyggnad är mycket bättre för oss än ett Attefallshus.

Alternativ för tillbyggnad

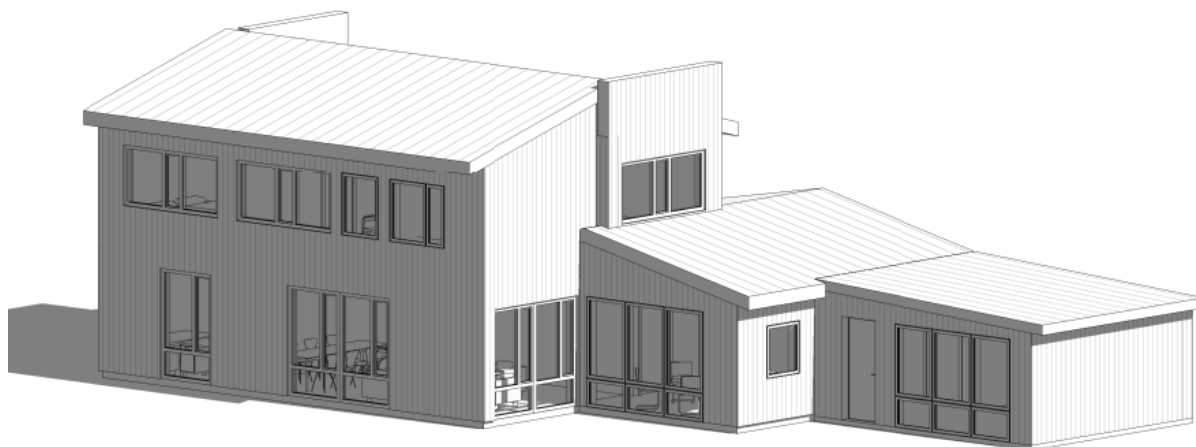
I princip finns det tre olika alternativ för att få till dessa ytterligare kvm.

- A. Tillbyggnad + Attefallstillbyggnad
- B. Attefallshus
- C. Tillbyggnad

Alternativ A är att vi använder både byggrätt och Attefallsregler för tillbyggnad för att få ihop 30 kvm (ex 27 kvm tillbyggnad och 3 kvm med regler för Attefallstillbyggnad). Denna lösning faller enligt Bygglövsenheten då vi först måste få ett slutbesked på tillbyggnad för att därefter kunna ansöka om Attefallstillbyggnad. Med detta upplägg skulle vi först bygga upp något för att i nästa steg riva och bygga om vilket självklart inte är ekonomiskt försvarbart. I övrigt är det samma motiv som alt C.

Alternativ B är att vi bygger ett Attefallshus. Placering av Attefallshuset skulle bli förskjutet från befintligt hus med cirka 2-3 meter för att skapa utrymme för byggnationen och underhåll men i övrigt placerat 0,4 m från tomtgräns (grannarna i berörd fastighet, 35:285, har gett OK på Attefallshus som placeras så nära deras tomtgräns). För vår del är ett Attefallshus en framkomlig väg men betydligt sämre alternativ än en tillbyggnad. Vi kan förvisso bygga högre och få våra 30 kvm men nyttjandet av tomten blir betydligt sämre och det blir inte lika estetiskt tilltalande.

Alternativ C är önskad väg framåt för oss och grannarna. Det blir estetiskt rätt och ses som en förlängning av huset och tomten nyttjas på bästa sätt. För fastighet 35:285 blir det en hel linje som ser likadan ut och vi tar ingen sommarsol från deras altan, den hela linjen skapar en lugn atmosfär och det är inget som höjdmässigt stör helheten och de föredrar en tillbyggnad i stället för ett Attefallshus. Vi maximerar avståndet till fastighet 35:329 och deras bakgård och vi håller en betydligt lägre höjd än alternativ 2 vilket även de uppskattar.



Tjänsteskrivelsen hänvisar till Plan och Bygglagen för att neka oss dessa 3 kvm, **men i samma lag finns det gott om stöd för att bevilja vår ansökan.**

9 kapitlet 30 § punkt 1 B, plan- och bygglagen (2010:900), Avvikelse från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag

9 kapitlet 31 b § punkt 1, plan- och bygglagen (2010:900), Avvikelsen är liten

Följande fem (5) fastigheter i DP 421 och som ligger i direkt anslutning till vår fastighet, 35:304-35:308 har fått godkända bygglov trots avvikelser både avseende placering av byggnation på förgårdsmark och överstigande av byggrätt med upp till 4,7%. Avvikelsen från DP 421 för dessa 5

fastigheter har sannolikt setts som så liten att den inte ens tas upp i protokollet (B2012-000964) alternativt och mer troligt, Byggenheten bedömde då hur förgårdsmark skall regleras på ett annat sätt än vad Byggenheten gör idag.



Nedan protokoll berör samma detaljplansområde (DP 421) som vår fastighet ligger inom. Sammanträdesprotokollen avhandlar kvarter efter kvarter i den ordning som Småa byggde inom DP 421.

- I Sammanträdesprotokoll från 2011 **Dnr233 0990/2010** för Miljö och Byggnadsnämnden i Nacka framgår det att överskridande av byggrätt på 5% ses som mindre och förenliga med planens syfte.
- I Sammanträdesprotokoll **B2012-000964** för Miljö och Byggnadsnämnden i Nacka framgår det att placering på förgårdsmark samt överskridande av byggrätt upp till 14,5% ses som små och förenliga med planens syfte.
- I Sammanträdesprotokoll **B2013-1609** för Miljö och Byggnadsnämnden i Nacka framgår det att avvikelser avseende placering av byggnation samt överstigande av byggrätt med upp till 14,1% ses som en liten avvikelse.
- I Sammanträdesprotokoll **B2014-001732** för Miljö och Byggnadsnämndens myndighetsutskott i Nacka framgår det att avvikelser avseende placering av byggnation ses som liten (så liten att man inte ens nämner vilka fastigheter det berör) samt att avvikelse på byggrätt som överstiger upp till 5% ses som liten avvikelse.

Efter noggrann genomläsning av nämnda protokoll kan vi konstatera att byggrätten räknas ut på olika sätt samt att tolkning av förgårdsmark har varit varierande i de olika sammanträdesprotokollen, där man inte alltid verkar räknat bort förgårdsmarken från tomtytan när man fastställt byggrätten.

En summering av ovan är att nämnden tidigare vid olika tillfällen ansett att avsteg i detaljplan (DP421) avseende placering av byggnation på förgårdsmark ses som en mindre/liten avvikelser. Samma sak gäller för överstigande av byggrätt upp till 14,5% har setts som en mindre/liten avvikelser. Det finns flera exempel inom DP 421 på fastigheter som överstiger i byggrätt och är placerade på förgårdsmark där avvikelserna ses som mindre och överensstämmande med detaljplanen.

Varför godkänna ansökan

Vi ser vår avvikelse som mycket liten och förenlig med detaljplanens syfte då det handlar om 3 kvm, vilket betyder att bebyggelsen av vår fastighet överstiger byggrätten med 2%. Vår tillbyggnad är förenlig med detaljplanens syfte då vi inte förändrar något eller ändrar på helheten mot gatan. Som motivering anser både vi och **grannarna i närmast berörda fastigheter att en tillbyggnad är mer estetiskt tilltalande än ett Attefallshus samt att ytan på vår fastighet nyttjas mer effektivt.**

Felaktighet i Tjänsteskrivelse B2021-001784

Under punkt "Ärende" anges höjd på innertak till under 2,4 meter. Enligt konstruktionsritning är takhöjden lutande med innertak som högst 2,565 och som lägst 2,35 vilket ger en genomsnittlig höjd på cirka 2,45 meter.

Bifogas:

- Sammanträdesprotokoll B2012-000964 för Miljö och Byggnadsnämnden i Nacka
 - o Fastigheter som vi hänvisar till ovan är Villa 1 (35:304) – Villa 5 (35:308).
- Lista på husnummer som ingår i Sammanträdesprotokoll B2012-000964.
 - o Har försökt få ut listan som nämns i Protokoll B2012-000964 från Bygglövsenheten utan framgång. Listan som bifogas stämmer med de nummer som står i protokollet. Bifogad lista har felaktiga kvm på fastigheterna.