

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked för fastigheten Tattby 34:18, Kyrkvägen 16 i Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Tattby 34:18.



*Röd markering visar fastigheten som ansökan om planbeskedet omfattar samt läge i kommunen.*

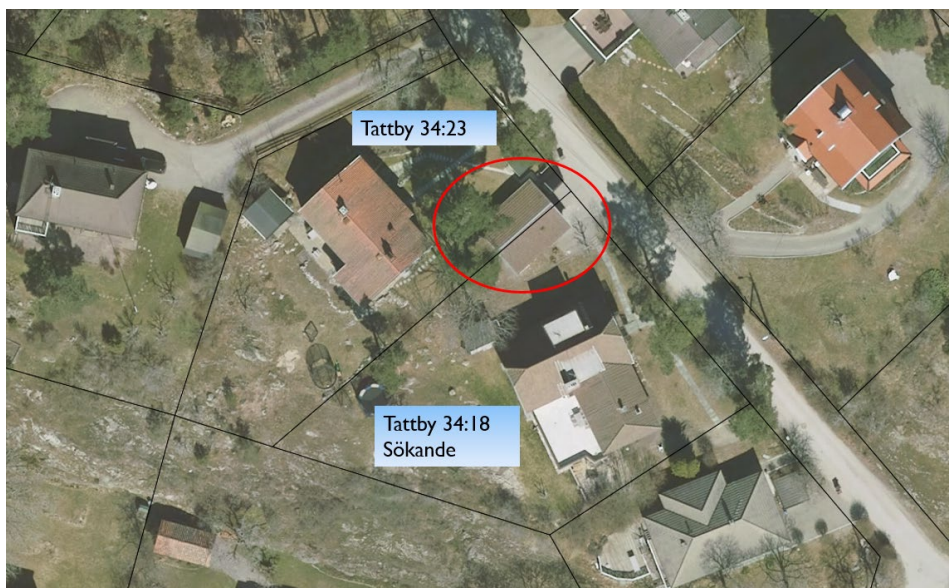
## Sammanfattning

Planenheten mottog den 13 augusti 2020 en begäran om planbesked för Tattby 34:18. Sökande föreslår att ändra planbestämmelsen för hur komplementbyggnad får placeras inom fastigheten så att en ny carport kan uppföras en meter från fastighetsgräns mot grannfastigheten Tattby 34:23. För att kunna ge bygglov för en ny komplementbyggnad behöver även fastighetens byggrätt utökas i planarbetet på grund av att huvudbyggnaden är planstridig avseende storlek. Ett positivt planbesked skulle kunna innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att andra fastigheter inom stadsplanen skulle kunna få ändrad planbestämmelse för hur komplementbyggnad får placeras på tomten. Det kan också innebära att byggrätten på andra fastigheter behöver utökas. Ett planarbete på en enskild fastighet för att ändra planbestämmelsen för hur komplementbyggnad får placeras på tomten, och en utökning av byggrätten, bedöms inte lämpligt utan större sammanhängande områden bör planläggas. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Tattby 34:18 är belägen på Kyrkvägen 16 i kommundelen Saltsjöbaden, inom ett område med friliggande villor. Området karaktäriseras av förhållandevis jämnstora fastigheter med höjdskillnader. Den aktuella fastigheten är cirka 1370 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad med en uppskattad byggnadsarea på 234 kvadratmeter, de vill säga den yta byggnaden upptar på marken. Vid fastighetsgräns mot fastigheten Tattby 34:23 finns en sammanbyggd carport över fastighetsgränsen, som möjliggör plats för två bilar. Den del av carporten belägen inom aktuell fastighet bedöms ha en byggnadsarea på cirka 30 kvadratmeter. Carporten ligger cirka 3 meter från fastighetsgräns mot gata och cirka 6 meter från gatans mitt.



*Berörda fastigheter och den befintliga sammanbyggda carporten över fastighetsgräns.*

Enligt de områdesvisa riktlinjerna i översiktsplan för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området anges omfatta småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. I området finns natur med höga upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Området är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt översiktsplanen och är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

Fastigheten omfattas av stadsplan S 88 och S 113. Stadsplanerna anger bland annat att fastigheten ska användas för bostadsändamål. Högsta tillåtna byggnadsyta (byggnadsarea) på fastigheten är en tiondel av fastighetsarealen, det vill säga cirka 137 kvadratmeter.

Enligt stadsplanen ska komplementbyggnad (i stadsplanen benämnd ”gårdsbyggnad”) placeras 4,5 meter från granntomt. Enligt stadsplanens bestämmelser kan nämnden efter grannens hörande bevilja mindre avstånd till granntomt om byggnaden är av ringa storlek eller att det inte finns andra olägenheter. Avståndet mellan komplementbyggnad och gata ska vara 6 meter. Komplementbyggnaden får i undantagsfall om det finns terrängförhållandena eller andra viktiga omständigheter, läggas närmare gata, dock ej under 6 meter från gatans mittlinje.

### **Tidigare beslut**

Bygglov för nybyggnad av villa och carport gavs 1975.

Bygglov för nybyggnad av carport sammanbyggd över fastighetsgräns gavs 1987.

En bygglovsansökan avslogs 25 november 2019 gällande samma förfrågan/åtgärd som nu aktuella ansökan om planbesked omfattar.

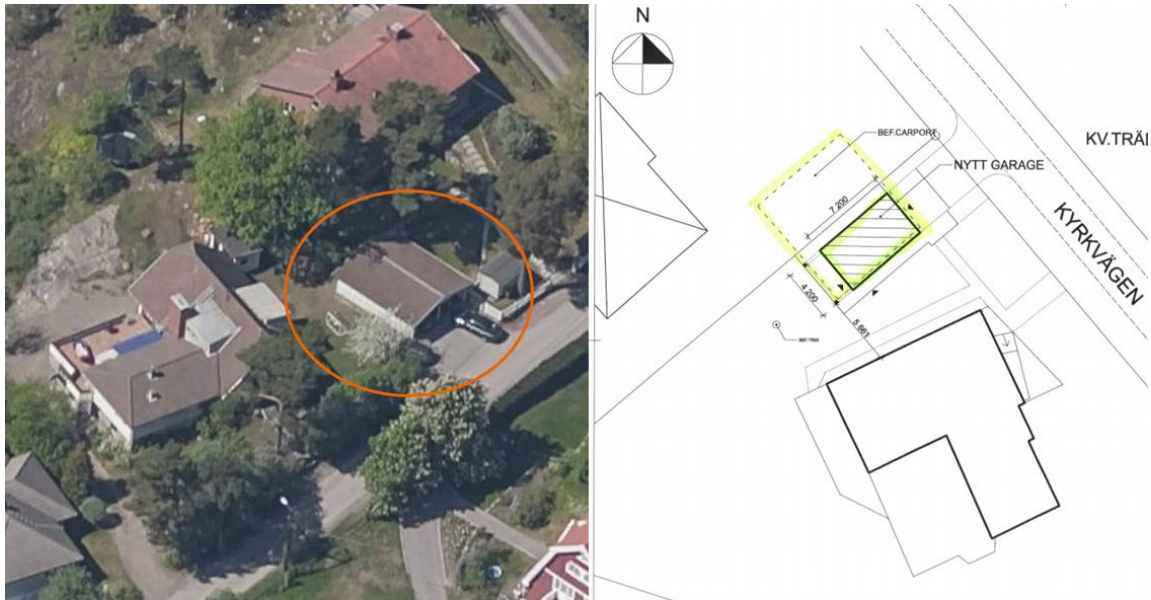
Skälen till ett nekat bygglov var att förslaget till nybyggnation av garage avvek från detaljplanen avseende överskriden byggnadsarea inom fastigheten. Vidare stred den föreslagna garagebyggnadens placering mot gällande bestämmelser avseende avstånd till tomtgräns. Avvikelserna bedömdes var för sig inte utgöra en liten avvikelse och att det därmed var ett planstridigt utgångsläge.

Före tillkomsten av PBL 1989 var det möjligt att ge större dispenser från gällande stadsplaner, vilket är bakgrunden till att planstridigheter uppkommit. För de fastigheter som har planstridigheter kan byggnader ofta bibehållas enligt bygglovenheten, men vid ett behov av förändring eller för det fall en byggnad skulle brinna ner så inträder stadsplanens bestämmelser enligt dagens snävare tolkning av liten avvikelse.

### **Sökandes förslag**

Planenheten mottog den 13 augusti 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Bakgrund till begäran om planbesked är att kunna riva den sammanbyggda carport

som delas med grannfastigheten Tattby 34:23. En ny egen carport önskas uppföras en meter från fastighetsgräns.



*Till vänster flygbild/perspektiv från väster med carport inringad, till höger situationsplan i ansökan.*

Grannfastigheten Tattby 34:23 uppges önska ersätta befintlig huvudbyggnad med en ny huvudbyggnad och nytt garage. Detta innebär att grannfastighetens halva av carporten behöver rivas och att låta den del av carporten som blir kvar på aktuell fastighet anser sökanden vara gestaltningsmässigt olämpligt.

Sökande önskar därför att planbestämmelsen som reglerar hur komplementbyggnad får placeras på tomten ändras så att en ny carport kan uppföras en meter från fastighetsgräns mot grannfastigheten Tattby 34:23. Enligt sökande kan en ny carport på aktuell fastighet på ett bättre sätt än nuvarande carport anpassas till övrig bebyggelse i området. Sökande framför att placera en carport någon meter från tomtgräns är lämpligare så att underhåll kan ske utan att grannens tomt behöver beträdas. Enligt sökande är befintlig carport byggd på sent 80-tal utan stil eller finish och saknar totalt samklang med övriga byggnader i området och harmonierar inte med det kulturmiljövärde som finns utpekade i Nacka kommuns kulturmiljöprogram för området. Sökande delar kommunens syn i kulturmiljöprogrammet och vill därför riva carporten och bygga ett garage i en stil som smälter ihop med huvudbyggnaden på ett naturligt sätt.

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Den aktuella fastigheten har ett så kallat planstridigt utgångsläge där huvudbyggnaden är väsentligt större än vad stadsplanen anger som byggrätt för fastigheten. Ett planarbete för att enbart ändra planbestämmelsen för hur en komplementbyggnad får placeras på tomten

är därför inte möjligt eftersom byggrätten är väsentligt överskriden. Bygglov skulle ändå inte kunna ges trots att planbestämmelsen för hur en komplementbyggnad får placeras på tomten blev anpassad för den avsedda åtgärden. För att den sökta åtgärden ska kunna genomföras behöver ett planarbete också utöka byggrätten på fastigheten. Byggrätten för den aktuella fastigheten behöver utökas från en tiondel av fastighetens yta, vilket motsvarar en sammanlagd byggnadsarea på 137 kvadratmeter, till en sammanlagd byggnadsarea på cirka 265 kvadratmeter. Detta är nästan en dubbling av byggrätten enligt gällande plan.

Planenheten bedömer att det generellt vore olämpligt med en friare placering av komplementbyggnad. Det kan generellt vara olämpligt med komplementbyggnader intill grannfastigheter, men också mot gata. Det är viktigt att en fastighet kan angöras med god sikt från gata, eller att det går att backa ut från ett garage inom den egna fastigheten. I Saltsjöbaden och i Tattby är det samtidigt inte ovanligt att komplementbyggnader ligger i fastighetsgräns på grund av tomtens förutsättningar och terrängförhållanden.

Om fler fastigheter inom stadsplanen ges friare bestämmelser för hur komplementbyggnader får placeras inom tomten kan dessa fastigheter, på samma sätt som i nu aktuellt ärende, också behöva ges en större byggrätt för att åtgärden ska kunna få bygglov.

Planenhetens bedömning är att ett positivt planbesked skulle kunna innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att andra fastigheter inom stadsplanen skulle kunna få ändrade planbestämmelser för hur komplementbyggnad får placeras på tomten. Det kan också innebära att byggrätten på andra fastigheter behöver utökas. Detta är inte lämpligt att medge för enskilda fastigheter eftersom det på sikt kan förändra områdets karaktär. Planenheten bedömer att det bör prövas i planläggning för flera fastigheter sammanhängande. Eftersom gällande stadsplan är från 1936 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planen medger. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Sökandes förslag bedöms inte generera några betydande konsekvenser ut ett brottsförebyggande perspektiv.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt.



Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden. Önskemålet om ett planarbete för att ändra planbestämmelsen för hur komplementbyggnad får placeras, och att byggrätten behöver utökas väsentligt, rör endast en enskild fastighet. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

### **Konsekvenser för barn**

Konsekvenserna för barn bedöms som små av ett negativt planbesked.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Jonas Eriksson  
Planarkitekt  
Planenheten

### **Bilagor**

- Sökandens skrivelse