

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-10-03

Reviderad 2022-10-17

B 2022-001354

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 13:135
(AUGUSTENDALSVÄGEN 51)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av kontorslokal, utvändiga
ändringar****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Derk, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1100-11, och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet för tillbyggnad är 63 360 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvändig ändring är 3 840 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 38 400 kronor,
- totalt 105 600 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om tillbyggnad av ett kontorshus med tre ytterligare våningar samt ett utanpåliggande inglasat trapphus. De två översta tillkommande våningarna utförs indragna och med takaltaner. De nya våningarna ska användas för kontorsverksamhet. Den tillkommande volymen upptar 1 077 m² bruttoarea och 238 m² öppenarea. Byggnaden blir efter åtgärderna i sex våningar mot dagens tre våningar. Byggnadens byggnadshöjd blir efter åtgärden +16,5 meter över nollplanet. Ansökan omfattar också utvändiga ändringar av byggnadens fasader med ändrad fönster- och dörrsättning.

Granskad av GABLUN



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner DP 4 och DP 439. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, sjötrafik, hamn, småindustri, kontor, hotell, restaurang och annan serviceverksamhet som ej är mer störande eller mer trafikalkrävande än kontor. Marken runt byggnaderna i detaljplanen är mark som inte får bebyggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är + 16,5 meter över nollplanet.

Avvikelse från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplan när det gäller att trapphustillbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken gällande Stockholms inlopp.

Yttrande

Ansökan har skickats ut till grannar med sista svarsdag den 11 oktober 2022.

Fastighetsägare till Sicklaön 369:38, Bostadsrättsföreningen Gustagshög 1, har yttrat att det av ritningarna framgår att tanken är att bygga på befintlig byggnad med tre våningsplan och därmed komma upp i en höjd vid taknock på över 24 meter. Man menar att även byggnadens höjd vida överskrider tillåten höjd i befintlig detaljplan. Man anser därför att något bygglov inte skall beviljas då förslaget strider mot såväl gällande detaljplan som mot gällande utsiktsservitut.

Bostadsrättsföreningen Gustagshög 1 har kompletterat med ett till yttrande där man skriver att man anser att påbyggnadsförslaget strider mot gällande detaljplan vad avser byggnadshöjden. Med ytterligare tre våningar varav två indragna våningar blir underlaget för beräkning av byggnadshöjden en helt annan än för den ursprungliga byggnaden, både läge av fasadplan och tak ändras och därmed också hur byggnadshöjden beräknas. Byggnadshöjden kommer således vida överskrida den i planen angivna höjden 16,5 m. Vid tolkning av ett servituts innebörd är det servitutets ändamål som är vägledande. Ändamålet här är utsikten En påbyggnad enligt förslaget strider uppenbart mot ändamålet i servitutet. Ändamålet har av två oberoende jurister tolkats som att ändamålet är att utsikten får inte ändras på sådant sätt att det blir en försämring för någon boende i bostadsrättsföreningen Gustafshög 1.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har yttrat att sökanden uppfyller kommunens rekommenderade parkeringstal för verksamheter och skola. Sökanden bör säkerställa att det finns platser för även vanliga mopeder. Under programarbetet med Nacka strand framkom att det fanns ett s.k. utsiktsservitut i denna del av Nacka strand. I programmet står det: "Det finns ett utsiktsservitut avtalat mellan brf Gustafshög och fastighetsägaren till kajen som begränsar de framtida husens höjder. Programförslaget följer i princip begränsningarna i servitutet. I ett fortsatt detaljplanearbete behöver byggnadernas exakta placering och höjd studeras närmare".



Planenheten har yttrat att man ser inga konflikter med pågående planarbete. Dock viktigt att byggaktören är medveten om det avtalsservitut som gäller angående utsikten från Brf Gustafshög.

Sökanden har lämnat in en parkeringsutredning för de tillkommande kontorsytorna.

Sökanden har lämnat in en brandskyddsbeskrivning som bland annat redovisar krav på det tillkommande trapphuset för utrymning.

Sökanden har lämnat in ett tillgänglighetsutlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som uppger att åtgärden uppfyller tillgänglighetskraven.

Servitut

Det finns ett servitutsavtal mellan Sicklaön 369:38 (härskande fastighet) och Sicklaön 13:24 (tjänande fastighet). Sicklaön 13:135 var ursprungligen en del av Sicklaön 13:24. I servitutsavtalet står bland annat att ägaren till den tjänande fastigheten äger ej inom området (markerat i avtalet) uppföra byggnader eller andra anläggningar i annan omfattning än vad vid varje tidpunkt gällande detaljplan tillåter. Byggnad eller annan anläggning får ej heller uppföras till högre höjd än befintlig byggnad.

Tidigare beslut

På intilliggande byggnad, som är sammanbyggd med aktuell byggnad genom en inbyggd gångbro, beviljades bygglov för bland annat tillbyggnad genom en påbyggnad. Byggnaden fick efter påbyggnaden en byggnadshöjd på + 16,5 meter över nollplanet. Beslut MSU § 7/2022 den 21 januari 2022.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Den avvikelse som trapphuset innebär, genom att det placeras på mark som inte får bebyggas, bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. För att klara av kraven på utrymning vid brand krävs en tillkommande utrymningsväg.

Det yttranden som skickats in av Bostadsrättsföreningen Gustafshög 1 och [personuppgift borttagen] föranleder ingen annan bedömning av ansökans planlighet gällande byggnadshöjden.

Enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket i övrigt kan medföra betydande olägenhet.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i dom med mål nr P 5328-21 prövat en ärende för ett beviljat planligt bygglov för nybyggnad av en byggnad som placerades ovanpå en servitutsrätt för en spillvattenledning. MÖD konstaterar att om det står klart att åtgärden inte kan genomföras utan att ändamålet med servitutet går förlorat, så bör betydande olägenhet enligt 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen typiskt sett anses föreligga. I det aktuella



fallet skriver domstolen att det inte var uppenbart att rätten att inneha och underhålla ledningen inte gick förlorad på grund av det beviljade bygglovets och överklagan av bygglovets avslags. MÖD har öppnat för att domen kan överklagas till Högsta domstolen, vilket har skett.

De synpunkter som inkommit från fastighetsägare till Sicklaön 369:38 bedöms inte utgöra hinder för bygglov. Tillbyggnaden i ansökan följer den byggnadshöjd som är reglerad i detaljplanerna. Skrivningen *Byggnad eller annan anläggning får ej heller uppföras till högre höjd än befintlig byggnad* som finns i servitutsavtalet kan tyckas stå emot skrivningen att *ägaren till den tjänande fastigheten äger ej inom området uppföra byggnader eller andra anläggningar i annan omfattning än vad vid varje tidpunkt gällande detaljplan tillåter*. Frågan är hur detta ska tolkas. Nämndens bedömning är att det framgår att servitutsavtalet inte utgör något hinder för planenliga beslut om bygglov gällande en byggnads höjd. Den andra skrivningen, gällande att byggnad eller annan anläggning får ej heller uppföras till högre höjd än befintlig byggnad, är mer öppen för tolkning. Vilken byggnad avses med *befintlig byggnad*? Om det gäller varje byggnad inom det markerade området enskilt så skulle skrivningen förhindra alla planenliga tillbyggnader som ökar en byggnads höjd. Detta bedöms inte vara avsikten med servitutsavtalet och nämndens tolkning är att avtalet inte utgör något hinder för att beviljat bygglov. Det bedöms inte vara uppenbart att ett beviljat bygglov för en påbyggnad leder till att ändamålet med servitutsavtalet strider mot servitutsavtalet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och att lov kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Illustrationer
4. Yttranden interna
5. Yttranden externa
6. Servitutsavtal
7. Mark- och miljööverdomstolen, dom med mål nr P 5328-21

ÖVERSIKTSKARTA

