



## TJÄNSTESKRIVELSE

2021-02-19

Rev 2021-03-10

B 2020-001899

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## RÖSUNDA 46:1 (SVARTVIKSRINGEN 2A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

### Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för nekat bygglov är 10 416 kronor

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

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad. Tidigare enbostadshus är brandskadats och fastighetsägarna önskar återställa tidigare byggnad. Byggnaden byggs upp på befintlig platta.

Enbostadshusets byggnadsarea är 128 m<sup>2</sup> och dess bruttoarea är 218 m<sup>2</sup> samt 32 m<sup>2</sup> öppenarea. Avstånd mellan huvudbyggnad och tomtgräns är 4,5 meter. Byggnadens byggnadshöjd är 7,9 meter mätt från den allmänna platsens medelmarknivå. Fasader utförs med träpanel (NCS S1020-Y20R) och på taket läggs röda tegelpannor.

### Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP84, som vann laga kraft 1992-06-25, anger att fastigheten får bebyggas med bostadshus i två våningar med en byggnadshöjd om 5,8 meter. Vind får ej inredas. Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt detaljplanen.

### Avvikelser från detaljplan

Förslaget avviker från gällande detaljplan då byggnadshöjden överskrider med 2,1 meter.



## Kulturmiljövården

Fastigheten ligger i ett område som utgör kulturmiljö av riksintresset (Saltsjöbaden) och är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Karaktäristiskt för villaområdet är det terränganpassade gatunätet med smala vägar, som slingrar sig runt och genom området, stora natur- och trädgårdstomter och individuellt utformade trävillor i tidstypiska stilar. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk. Renodlade pastischer på äldre villastilar undviks. Omfattande utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor undviks.

## Yttrande

Sökande anför följande:

[personuppgift borttagen] har den 16 februari 2021 inkommit med yttrande (biläggs i sin helhet), i vilket de redovisar de rättsliga skälen till att frontespisen på det nya bostadshuset (exakt lika stor frontespis som på det nedbrunna huset) inte ska beaktas när man bedömer byggnadshöjden. De har gått igenom tre domar från Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, och som de anser stödjer deras ståndpunkt. Det är dom den 26 mars 2015 (mål nr P 5588-14) den 22 juni 2015 (mål nr P 10235-14) och den 21 mars 2019, mål nr P 9770-18.

Slutsatserna är: Aktuell frontespis är så utformad att den ger ett mycket beskedligt intryck, även om den är ca 5,7 meter bred i förhållande till fasadbredden ca 12,8 meter. Den är tänkt att – som tidigare – utformas med ett mycket litet. Detta tillsammans med det förhållandet att den övre delen av huset (d.v.s. i linje med frontespisen) är helt i avsaknad av fönster i övrigt gör att det därför står helt klart för var och en att frontespisen på inget sätt medger något tillkommande utrymme. Aktuell frontespis är indragen i förhållande till fasadlivet. Allt detta medför att frontespisen inte påverkar uppfattningen av byggnadens höjd; frontespisens utformning (med endast ett litet fönster), placering (frontespisen går helt i linje med fasaden) och funktion (frontespisen medverkar inte till ytterligare boendetrymme). Frontespisen bidrar således inte till att bostadsbyggnaden uppfattas som högre än om frontespisen inte skulle ingå i byggnaden.

Notera att de stora fönsterpartierna är på bottenvåningen och på övervåningen och att det är dessa fönster som ger fasadens och byggnadens egentliga intryck. Dessa överväganden svarar helt mot det bedömnings sätt som Mark- och miljööverdomstolen redovisar i 2019-års avgörande. Byggnadshöjden blir därmed 6,40 meter, varav den befintlig plattan utgör ca 60 cm ( $6,40+0,60=5,80$ ), d.v.s. utan plattan är byggnadshöjden planerlig. Skäl till att uppföra byggnaden på samma platta är både kostnadmässiga och miljömässiga. Denna avvikelse om 60 cm ( $6,40+0,60=5,80$ ) utgör en mindre avvikelse och bygglov kan därför meddelas. Det är en mindre avvikelse i linje med gällande praxis, se domar från Högsta förvaltningsdomstolen: RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II och RÅ 1991 ref. 57). Om inte denna avvikelse tillåts och plattan ska räknas in i byggnadshöjden 5,80 meter, kommer det att begränsa det övre planet med följd att [personuppgift borttagen] kommer att få betydligt mindre boarea på det övre planet än vad de hade i det nedbrunna huset.

Även i jämförelse med de två grannhusen är frontespisen på den tilltänkta bostadsbyggnaden inte alls dominerande/inte utslagsgivande, vilket också ska ligga till grund för bedömningen att frontespisen på den tilltänkta bostadsbyggnaden inte ska beaktas i bedömningen av bostadsbyggnadens byggnadshöjd. [personuppgift borttagen] nedbrunna hus kallades i grannskapet för "grindstugan" i anledning av att deras hus i jämförelse med



de två grannhusen var relativt litet och diskret. Det är denna ”grindstuga” som [personuppgift borttagen] önskar återuppbygga. Det är endast [personuppgift borttagen] fastighet och de två grannfastigheterna som omfattas av byggnadshöjd 5,80 meter i detaljplanen.

### **Tidigare beslut**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus gavs 25 november 1996 i ärende 233 1669-00289. Enbostadshuset bedömdes som planenligt. Kommunantikvarie motsatte sig inte förslaget. ”Husets utformning av traditionell art med fasader i trä och lertegeltak bedömdes motsvara ett lugnt och samlat helhetsintryck och som godtagbart med hänsyn till plankravet om anpassad ny bebyggelse.”

### **Skäl till beslut**

Nämnden bedömer att det är den nordöstra fasaden mot vägen som ses av flest förbipasserande och är den som anses ha störst allmänpåverkan och därmed utgöra den beräkningsgrundande fasaden. Byggnaden är placerad närmare allmän platsmark än 6,0 meter. Beräkningen ska då utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, vilket i detta fall är +8,64.

Byggnadshöjden räknas från medelmarknivå till den punkt där skärningen mellan fasadplanet och ett plan med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Det innebär enligt Boverket att byggnadshöjden ska räknas till där 45-gradersplanet slår i till exempel en frontespis eller dylikt vid nock. På den nordöstra fasaden finns en frontespis. Frontespisen är sju meter bred och upptar cirka 28% av takytan mot nordost.

Det visuella intrycket av frontespisen är att den inte kan anses vara underordnad takets storlek och form, utan kommer att ge ett ganska dominerande intryck vid betraktande av byggnaden. Nämnden bedömer att frontespisen har en sådan storlek och utformning att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd och därför ska tas med i beräkningen av byggnadshöjden.

Byggnadshöjden ska därför mätas till nocken på frontespisen. Huvudbyggnadens byggnadshöjd blir därmed 7,9 meter vilket är 2,1 meter högre än detaljplanen medger.



Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2, plan- och bygglagen, är en av förutsättningar för att kunna bevilja ett bygglov att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och

1. avvikelserna är lilla, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II och RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om en avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Frågan om vad som avses med uttrycket mindre avvikelse har även behandlats i förarbetena till ÄPBL (prop.1985/86:1 s. 714). Där nämns som exempel på mindre avvikelse kan vara överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl.

Nämnden bedömer att lov inte kan beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen då åtgärden strider mot detaljplanen. Avvikelsen av huvudbyggnadens byggnadshöjd med 2,1 meter kan inte anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas. Inte heller kan den aktuella avvikelserna motiveras av byggnadstekniska skäl, ha begränsad omfattning eller vara nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Ansökan om bygglov ska därför avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

#### Information:

Om frontespisen skulle tas bort skulle byggnaden fortsatt vara 0,6 meter för hög. Bostadshuset är tänkt att uppföras på befintlig platta (0,6 m hög), d.v.s. samma platta som det förra bostadshuset uppfördes på. Skäl till att uppföra byggnaden på samma platta är både kostnadsmässiga, miljömässiga samt att bestämmelserna i detaljplanen skulle möjliggöra att fastigheten skulle kunna byggas i 1 våning med inredd vind. Fastighetsägare



skulle därmed få en avsevärd mindre boarea på det övre planet än vad de hade i det nedbrunna huset. Nämndens bedömning är att denna avvikelse skulle kunna ses som en liten avvikelse.

### Bygglovenheten

Johanna Åhs  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Sektion
4. Yttrande

## ÖVERSIKTSKARTA



