



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-06-04

rev 2021-06-23

B 2021-000350

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SOLSIDAN 46:11 (GÖKVÄGEN 2B)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av mur och staket

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 § 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 6 300 kronor,

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av en mur och ett staket. Muren är placerad vid tomtgräns mot Gökvägen. I anslutning till muren vill sökande uppföra en skjutport samt en gångdörr vilka är placerade vid tomtgräns i hörnet mot Gökvägen och grannfastigheten Solsidan 46:16. Man vill också uppföra ett staket som placeras vid tomtgräns mot grannfastigheten Solsidan 46:16. Muren är 14,8 m lång och 1,5 m hög över marklinjen. Skjutporten och gångdörren är 1,8 m hög och 3,2 m lång vid gränsen mot Gökvägen och 2,4 m lång vid gränsen mot granne. Staketet mot grannfastigheten är 9 m långt och 1,8 m högt.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan 88 och ändrad stadsplan 113. Bestämmelserna innebär bland annat att huvudbyggnad får uppföras i maximalt två våningar och med en högsta byggnadshöjd på 8 m. Terrassmur får inte uppföras närmare tomtgräns än 6 m om det inte finns starka skäl för det. Ett grannhörande måste i så fall genomföras innan placeringen kan godkännas.

Kulturmiljövärden

Den aktuella fastigheten omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram för området Solsidan. Enligt kulturmiljöprogrammet ska det terränganpassade gatunätet, gatumiljön samt



de fritt placerade villorna på naturtomter bevaras. Möjlighet att utföra ändringar är beroende av den enskilda byggnadens karaktär och dess estetiska och rumsliga funktion i gatumiljön.

Yttrande

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen och har då anfört i huvudsak följande: sedan tidigare finns en cirka 120 meter lång mur som går över flera fastigheter på Gökvägen. Muren varierar mellan 1,0 till 2,0 meter över marknivån och är enligt sökande väl anpassad till landskapsbilden. Angående staketet mot grannfastigheten Solsidan 46:16 menar sökande att man i det fallet har ett härskande servitut mot grannen på en del av dennes tomt, varför det inte ska krävas ett godkännande.

Sökande anför vidare att handläggaren i tidigare korrespondens har medgivit en höjd för en mur på 1,0 m över marknivån och för genomsläppligt staket 1,8 m över marknivån. Sökande har i sitt yttrande också beskrivit en ny utformning på den föreslagna muren och staketet där muren mot Gökvägen har höjden 1,5 m över marknivån och staketet en höjd på 1,8 m över marknivån.

Fastighetsägaren till Solsidan 46:16 har inkommit med ett yttrande där denne framhåller att förslaget till placering av staketet kommer försvåra grannens möjlighet till att utföra underhållsarbete på dennes garage, placerat nära tomtgräns till Solsidan 46:11. Placeringen kommer också försvåra eventuell brandbekämpning. Grannen tycker vidare att höjden på staketet ger ett fängseliknande intryck och föreslår därför ett lägre staket, förslagsvis indragen någon meter från tomtgräns för att möjliggöra för underhållsarbete på garage och staket.

Skäl till beslut

Enligt nämndens praxis måste alla byggnadsverk som kräver bygglov eller bygganmälan förläggas så att de går att uppföra och underhålla från fastighetsägarens egen tomt. Nämnden har denna praxis för att säkerställa att det går att uppfylla kraven i 8 kapitlet 14 § plan- och bygglagen, kravet på att ett byggnadsverk ska hållas i värdat skick och underhållas. Detta är särskilt viktigt när det gäller kulturhistoriskt värdefulla miljöer som inte får förvanskas, enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

Denna praxis gäller både vid byggnadsverk som placeras vid gräns mot gata och vid gräns mot grannfastigheter. Vid gräns mot grannar kan nämnden ge ett undantag från denna praxis om samtliga fastighetsägare till grannfastigheten skriftligen har godkänt placeringen vid tomtgräns, och att man därmed har tillåtelse att göra underhållsarbete från grannens tomt. Vid placering nära gata finns det ingen som kan ge ett medgivande på samma sätt, vilket Mark- och miljööverdomstolen har klarlagt i en dom (MÖD 2013-06-07 mål nr P 105-13). Enligt domstolen kan inte kommunen eller någon annan person representera alla som har ett berättigat intresse av att använda vägen.

Nämnden bedömer att muren, skjutporten och staketet mot grannfastigheten alla är åtgärder som kräver bygglov. Enligt Nacka kommuns riktlinjer för plank, staket och murar krävs bygglov när staket är över 1,1 m höga och när murar är över 0,5 m höga. Mycket genomsiktliga avskärmningar kräver inte bygglov men det är nämndens bedömning att på grund av dess höjd och utformning ska staketet definieras som ett bygglovspliktigt staket och inte en genomsiktig avskärmning.

Enligt gällande detaljplaner för fastigheten (stadsplan 88 och stadsplan 113) så får terassmurar ej uppföras närmare tomtgräns än 6 m, om det inte finns synnerliga skäl till det. Nämnden bedömer inte att detta innebär att förslaget är planstridigt, men det är ändå tydligt att man redan när detaljplanen skrevs intog en restriktiv hållning till åtgärder som kan förvanska den värdefulla landskapsmiljön. Även i Nacka kommuns riktlinjer för plank, staket och murar (antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2008-02-13) så förordar man en liknande restriktiv hållning vid sådana åtgärder. I riktlinjerna tar man även upp risken vid murar placerade vid tomtgräns mot smalare villagator då detta skapar ett otryggt slutet gaturum. Gökvägen är precis en sådan smal villagata som riskerar att bli ett otryggt gaturum om man tillåter placering av murar och plank vid tomtgräns. Även om det aktuella förslaget är av en begränsad omfattning så riskerar ett medgivet bygglov att få en prejudicerande verkan i området vilket kan skada den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Nämnden har gett sökande möjlighet att revidera sitt förslag genom att placera muren och staketet indraget från väg och fastighetsgräns mot granne vilket skulle möjliggöra att byggnadsverken skulle gå att underhålla från sökandes egen tomt. Nämnden har också gett sökande alternativet att inkomma med grannars godkännande för placeringen av staketet vid dennes tomtgräns alternativt att uppföra ett staket mot granne som inte kräver bygglov. Alla dessa alternativ har sökande valt att avvisa. Nämnden bedömer därmed att åtgärden inte kan beviljas lov med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Sökande har i sitt yttrande anfört att det i anslutning till detta förslag till mur sedan tidigare finns en lång mur längs Gökvägen. Den nya muren blir således en fortsättning av denna mur. Vid en kontroll så hittades endast ett bygglov för en del av denna mur från 1942. Det är således ett lov som gavs under en annan lagstiftning och bedömningen är att ett så pass gammalt lov inte automatiskt medför att ett nytt ska kunna beviljas idag. Sökande menar också att denna mur är väl anpassad till landskapsmiljön. Enligt Nacka kommuns riktlinjer för plank, staket och murar bedöms dock inte denna mur vara det. Ett prejudicerande bygglov för en ny mur bedöms kunna följas av fler murar i samma område som kan skada Solsidans öppna karaktär och status som värdefull miljö.

Sökande skriver vidare att handläggaren i korrespondens har medgivit en mur på 1,0 m över marknivån och på ett staket 1,8 m över marknivån. I den aktuella korrespondensen syftades delen mot gatan. Vid det läget var också en annan placering av muren aktuell, som skulle tillåta att muren kunde underhållas från sökandes egen tomt.

Sökande menar också att man har ett härskande servitut på fastigheten Solsidan 46:16, varför ett godkännande inte behövs. Detta servitut gäller för ut- och infart och är inte placerat vid det aktuella staketet. Det påverkar således inte nämndens bedömning om ett godkännande från grannen krävs eller inte.

I samband med yttrandet inkom också sökande in med ritningar till en ny utformning av mur och staket. Den nya utformningen föranleder ingen annan bedömning från nämnden. Höjningen av muren gör att förslaget inte heller bedöms vara anpassat till stads- och landskapsbild och den bedöms ha en negativ inverkan på den öppna landskapsmiljön och kulturmiljön i stort. Nämnden bedömer därmed att åtgärden inte kan beviljas lov med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.



Bygglövenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Reviderade ritningar
3. Grannyttrande
4. Grannyttrande bifogat foto
5. Yttrande
6. Yttrande bifogade foton
7. Yttrande bifogade servitutritningar
8. Yttrande bifogat mejl

ÖVERSIKTSKARTA

