



## TJÄNSTESKRIVELSE

2022-08-26

Rev 2022-09-14

B 2021-000353

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## TOLLARE I:39 (KOCKTORPSVÄGEN 63B)

### Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

#### Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Leo Blym som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0189-18 och behörighet K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige och enligt 12 kapitlet 8 a § plan- och bygglagen:

- avgiften för bygglovet är 6 124 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 15 120 kronor,
- tidigare uttagen avgift för beslut om avslag på 6 300 kronor räknas bort från summan.
- totalt, 14 944 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1 och S3.

#### Tidigare beslut

Beslut om avslag 2021-10-20, beslutsnummer § 97, ärende B 2021-000353.

Beslut från länsstyrelsen 2022-01-26, ärendebeteckning 403-79235-2022.

Dom från mark- och miljödomstolen 2022-03-08, mål nummer P 718-22.

Beslut från Mark- och miljööverdomstolen 2022-07-05, mål nummer P 3635-22.

#### Ärendet

Ansökan om tillbyggnad av enbostadshus samt takterrass kom in i mars 2021. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott avlog ansökan. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden. Beslutet överklagades vidare men mark- och miljödomstolen avlog överklagandena och bedömde bland annat att åtgärden inte utgjorde betydande olägenhet. Mark- och

Granskad av JOHAHS



miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd. Bygglovenheten har därför återupptagit handläggningen av ärendet.

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av enbostadshus genom att ett uterum byggs på taket samt att en takterrass tillkommer. Tillbyggnaden upptar 22 kvadratmeter bruttoarea och terrassen upptar 68 kvadratmeter öppenarea. Invändigt nås uterummet med en tillkommande hiss som går genom alla plan. Den befintliga byggnaden är uppförd i en våning med källare, efter tillbyggnaden blir byggnaden uppförd i två våningar med källare. Nockhöjd utifrån markens medelnivå invid byggnaden beräknas till ungefär 7,4 meter. Fasad på tillbyggnaden utförs i stående träpanel i vitlaserad furu (NCS S 0505-Y30R) och tak beläggs med papp i svart kulör. Trädäcket på takterrassen utförs av tryckimpregnerat virke och räcket utförs med frostat glas i vit kulör. En utrymningstrappa tillkommer som utförs av varmförzinkat stål.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Enligt Nacka kommuns översiktsplan ligger fastigheten inom medeltät stadsbebyggelse. Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

### **Yttrande**

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Följande synpunkter har kommit in, se bilaga 8.

Fastighetsägare till Tollare 1:307 har framfört följande. De motsätter sig bygglovet. Den tilltänkta tillbyggnaden och takterrassen medför betydande insyn mot deras trädgård och terrass vilka idag är skyddade mot insyn och används som rekreationsyta. Denna insyn kan inte byggas bort. Då fastigheten Tollare 1:39 är belägen högre än deras fastighet skulle tillbyggnaden hindra sol- och ljusinsläpp på den del av deras fastighet som kan nyttjas som rekreationsyta. Detta medför sammantaget betydande olägenheter och skulle även sänka värdet på deras fastighet.

Fastighetsägare till Tollare 1:308 har framfört i huvudsak följande. De emotsätter sig bygglovet. Tidigare inlämnade synpunkter kvarstår. Tollare 1:39 ligger på högsta punkten i området. Takterrassen skulle byggas mycket nära deras bostad med knappa 15 meters avstånd med direkt insyn i sovrum och vardagsrum och ungefär 20 meter till direkt insyn i matsal och altan. Utöver det skulle takterrassen ge full överblick av deras trädgård och rekreationsytor. De kan inte hänvisas till rekreation på andra sidor av tomten eftersom alla rekreationsytor samt ovan nämnda umgängesrum är vinklade mot fastighet Tollare 1:39. Detta har hittills inte varit ett problem eftersom Tollare 1:39 har haft sina umgängesrum och rekreationsytor i samma nivå som deras. Ett godkänt bygglov kommer skapa stor olägenhet eftersom vi inte kan återskapa insynsskydd, varken nu eller i framtiden. Fotobilagor finns bifogade.

Fastighetsägare till Tollare 1:84 har framfört följande. Som tidigare motsätter de sig byggandet av takterrass och uterum på fastighet Tollare 1:39. En takterrass medför en betydande olägenhet för dem och de fotografier som fastighetsägaren bifogat visar inte insyn åt norr där de bor. Hänvisar till tidigare handlingar i ärendet.



Fastighetsägare till Tollare 1:303 har framfört följande. De motsätter sig byggandet av takterrass och ger samma svar som förra gången då det kommer leda till mycket ökad insyn hos dem som bor på Kocktorpsvägen 63A.

## Skäl till beslut

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas inte av områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse men åtgärden förutsätter inte planläggning enligt 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen. Bebyggelsen i närområdet är hus i en eller två våningar i varierande storlekar och utformningar. Området är kuperat och fastigheterna är belägna i olika marknivåer.

Bygglovenheten har varit på platsbesök på fastigheten och i närområdet. Det konstateras att aktuell åtgärd utifrån höjd och storlek är anpassad till närområdets bebyggelsemönster men att takterrasser inte är vanligt förekommande. Den befintliga byggnaden består av en våning och källare. Tillbyggnaden innebär att byggnaden får ytterligare en våning. På grund av att området har en blandad karaktär kommer tillbyggnaden med takterrass inte avvika från bebyggelsemönstret. Vidare är tillbyggnaden gällande utformning anpassad till den befintliga byggnaden.

Sakägare har lämnat synpunkter gällande att takterrassen medför betydande olägenhet i form av insyn, att den inkräktar på deras privata sfär.

Nämnden konstaterar att åtgärden innebär viss insyn för de närmaste grannfastigheterna. Vid bedömning av vad som utgör betydande olägenheter måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden medföra en viss olägenhet i form av insyn till grannfastigheterna men nämnden bedömer att det inte rör sig om betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening, 2 kapitlet 9 §. Åtgärden bedöms vara anpassad till områdets bebyggelsemönster, höjden på tillbyggnaden bedöms likvärdig med byggnaderna i området. Förslaget bedöms följa kraven på bland annat utformning och placering enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen. Vidare bedömer nämnden att förslaget följer översiktsplanen och uppfyller i övrigt de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Enligt 9 kapitlet 27 § plan- och bygglagen behöver en ansökan om bygglov handläggas inom 10 veckor från och med att ärendet är komplett. Enligt 12 kapitlet 8 a § plan- och bygglagen behöver avgiften för ett lov reduceras med en femtedel varje vecka som tidsfristerna överskrids. Handläggningstiden för din ansökan har överskridits med två veckor varför avgiften satts ner med 2/5 delar det vill säga till 6 124 kronor.



## Bygglovenheten

Helena Nilzén

Handläggare

Maria Melcher

Enhetschef

## Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
- 3-4. Fasadritningar
- 5-6. Planritningar
7. Sektioner
8. Grannyttranden

## ÖVERSIKTSKARTA

