

Komplettera ditt byggärende

Ärendenummer	230216-SB-BYGGKOMPL-LW26
Inskickat	2023-02-16 14:37

Ditt ärende

Diarienummer	B 2022-000653
Beskrivning	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad, rivning
Förmann	Vuyo Kgomotso
Eftermann	Seleba
Personnummer	19851222-0370
Fastigheter	

Fastighet

SICKLAÖN 66:3

För hjälp och förklaring tryck på frågetecknet:

Filnamn:

A-10-3-
001_STÖDMUR_ELEVATION_(1).pdf

Typ:

Arkitekturritning

BESKRIVNING TILLHÖRANDE BYGGLOVSÄRENDE B
2022-000653 SICKLAÖN 66:2 (SÅNGVÄGEN 3)

Gällande bygglov för ersättande av befintligt enbostadshus

Kort allmän beskrivning av nuläge:

Befintligt hus har haft dåligt underhåll under lång tid. Konstruktionen av befintligt hus är kryppgrund. Fastigheten har drabbats av vattenskador från avloppsstam som förstört bjälklag och kryppgrund. Kryppgrunden är en riskkonstruktion. Och utformad på ett sätt att skadorna kunnat bli omfattande, eftersom att utrymmet är igenbyggt och ej inspekterar. Byggnaden är i övrigt i dåligt skick. En renovering är inte försvarbar.

I och med detta så krävs ett bygglov för ny byggnad.

Befintlig byggnad står 1,5m från fastighetsgräns i sydväst.

Alla andra fastigheter runtomkring innehåller också avvikelser. De flesta är betydande avvikelser vad gäller avstånd mellan gräns och byggnad samt storlek på hus. Detaljplanen kräver hela 6m mellan byggnad och fastighetsgräns. Detaljplanen kan inte beskrivas annat än att den är gammal och inaktuell med tanke på alla avsteg som förekommer bland fastigheterna i området.

Beskrivning av avvikelserna:

Den nya byggnadens plats har valts med tanke på att försöka behålla dagens placering så långt som möjligt, samt för att hitta en plats på denna beslutande och eroderande vattentomt som är tillräckligt stadig. Den nya byggnaden hade gärna fått ersätta befintlig byggnad, med samma placering. Men bygglov kan då ej ges (dvs att även för nya byggnaden behålla ett avstånd om 1,5m istället för 6m som detaljplanen vill ha) för att det skulle bli för stor avvikelse, säger bygglovshandläggaren.

Att flytta byggnaden så att detaljplanens krav om 6m mellan fastighetsgräns och byggnad går inte.

Fastighetsgränserna har tillkommit efter att huset byggdes. (Även om det fanns en detaljplan redan då som krävde 6m avstånd mellan fastighetsgräns och huvudbyggnad så godkändes det av kommunen)

- Så det är vi som kommer i kläm.

Beskrivning av att det finns möjlighet för att godkänna avvikelse:
Laglig grund finns för att avvikelse aldrig kan vara knuten till absoluta tal. Man kan inte uttrycka en generell regel om att en liten avvikelse bara kan handla om 1 meter och inte 2 till exempel. Utan en bedömning av avvikelse ska alltid göras utifrån specifika svåra förutsättningar i det aktuella fallet.

Slutsats

Att godkänna bygglov där punktvis minst 4m avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad godkänns är den lösning som kan lösa situationen för fastigheten nu och för framtiden.

BILAGA

Saxat från Boverket.

https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planenlighet/atgardensplanenlighet/liten/

"Om en avvikelse ska betraktas som liten beror på förhållandena i det enskilda fallet. Avvikelsens art och storlek måste relateras till skalan och karaktären i området."

"Frågan om en avvikelse är liten måste alltid bedömas från fall till fall."

"Om det enligt lagstiftningen som gällde före ÄPBL har medgivits dispenser av samma slag för flera fastigheter inom ett område, kan det leda till att samma avvikelse ska anses vara liten på återstående fastigheter, även om avvikelsen egentligen inte är liten. (jfr prop. 1989/90:37 sid. 57 och MÖD 2016-04-26 mål nr P 10682-15)"

Med vänlig hälsning,
Vuyo Seleba

BESKRIVNING

TILLHÖRANDE ÄRENDE GÄLLANDE BYGGLOV. PÅ FASTIGHETEN SICKLAÖN 66:3

2023 03 23

UTGÅNGSLÄGE

- På fastigheten står två hus som är fallfärdiga
 - På grund av vattenskador, svartbyggen, skadedjur, fuktskadad grund, och grundkonstruktion som ej fungerar ur fuktsäkerhetssynpunkt.
- Den aktuella detaljplanen tillkom efter att byggnaden byggdes.
 - Detaljplanen som gäller för fastigheten är en gammal detaljplan, den kräver 6 m avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad.
 - Dagens huvudbyggnad står 1,5m från fastighetsgränsen, vilket är ett avsteg från dagens detaljplan som kräver minst 6m.
- De för nära placerade fastighetsgränserna har reglerats och deras läge godkänts enligt fastighetsbildning efter att huset byggdes.

PROCESS SOM VARIT MED BYGGLOVSAVDELNINGEN

- I den nuvarande bygglovsprocessen undersökte vi först möjlighet att ge bygglov för att ersätta befintligt hus med nytt hus med exakt samma utbredning, form och rest på exakt samma ställe som den befintliga byggnaden. Skillnaden för grannar och omgivning skulle bli så obetydlig som möjlig. (Vi tyckte att denna utformning skulle varit bra och tror det hade varit bäst för alla egentligen. Men vi kan ha förståelse för att det skulle kunna handlat om en för stor avvikelse i meter än vad som kan godkännas med dagens detaljplan och dagens rättspraxis)
 - Den utformningen bedömdes av bygglovshandläggaren som befarat inte gå att ta som en liten avvikelse med de gällande detaljplanebestämmelserna. Fast att det skulle varit den enklaste lösningen på ett sätt. (Vi blir ju oroliga för vad som skulle ske med vår byggrätt om befintligt hus skulle brinna ner)
 - Vi har dessutom skickat över information om att liknande stora avvikelser kunnat lämnas bygglov för i Nacka kommun på särskilda villatomter. Men det har inte känts möjligt att nå positivt bygglovsbeslut med dagens byggnads läge tyvärr.

NU AKTUELL UTFORMNING I BYGGLOVSHANLDING

- Vi har i den ansökan som nu finns för nämnden att besluta om istället flyttat huset för att få än mindre avvikelse. Till avstånd 4 m resp. ca 4,5 m mellan fastighetsgräns och byggnad. Dagens detaljplan säger minst 6m. Detta ska kunna tas upp för bedömning om det handlar om en liten avvikelse eller inte. Sett till de svåra faktorerna som råder på fastigheten.

LÖSA PROBLEM

- Vi har fått till svar att tjänstemännen på bygglovsavdelningen i Nacka har satt upp som praxis att "endast max 1 m kan vara en liten avvikelse som kan godkännas vid bygglov". Detta har upprepats flera gånger till sökanden under processen.
 - Vi vill därför visa förståelse för att vi förstår att bygglovshandläggarna bevisligen inte upplever att de har mandat att godkänna så stora avvikelser om de är mer än 1 m. Dock vill vi belysa att byggnadsnämnden har möjlighet att göra en egen bedömning för att lösa denna situation. Större avvikelser än vad ansökan innehåller har godkänts tidigare. Man kan inte säga att 2 m avvikelse automatiskt är en för stor avvikelse. En bedömning av om det handlar om en liten avvikelse eller ej ska göras från fall till fall utifrån de förutsättningar som föreligger i det specifika fallet. Vi har svårt att tänka oss svårare förhållande än vad som nu föreligger med den aktuella fastigheten.
 - Mycket komplicerad form för fastigheten
 - Begränsad area för huvudbyggnad (max 125m²)
 - Eroderande mark mot vattnet
 - Kuperad sammanhängande bergsform som löper över fastighetsgränsen bredvid dagens byggnad
 - Stor del yta på fastigheten som är prickmark, vilket ej får bebyggas.
 - Osedvanligt långt minsta avstånd mellan fastighetsgräns och huvudbyggnad jämfört med liknande områden, samt även jämfört med de avstånd som de facto finns i bebyggelsen inom det aktuella området.
 - Låst infartsläge till fastigheten som smal skaftväg
 - Svårigheter att få plats för ej bullerstörd uteplats, parkeringsplatser samt svängutrymmen på fastigheten
 - Många ytterligare svårigheter finns som framkommer bäst vid platsbesök, men vi har valt att lyfta fram det mest viktiga och försöka hålla texten kort.
- Ges inte något bygglov trots denna långa bygglovsprocess som varit med bygglov har vi svårt att se hur denna mycket illa skötta fastigheten kommer användas och skötas framöver. Som sagt ser alla som får se närmare på dagens byggnad att den är fallfärdig och inte går att reparera. På fastigheten finns även komplementbyggnad som är i mycket bedrövligt skick och tomten har i övrigt varit ovårdad under lång tid tillbaka av tidigare ägare. Och det har ju sina förklaringar i att det är svårt att veta vad som kan/får bebyggas mm, som står utanför fastighetsägarens kontroll. Det skulle vara bra om det dödläge som råder för fastigheten upphävs.

- Att dagens byggnader förfallit under lång tid har att göra med att dagens byggnader inte följer detaljplanen som tillkommit efter att byggnaden uppfördes, det är även en komplicerad brant tomt att ta sig omkring på, dessutom har en komplicerad fastighetsreglering av Lantmäteriet tyvärr försämrat möjligheterna att kunna bebygga fastigheten på ett sätt som klarar lagens krav.
- Vi är en familj om 4 personer som redan nu hade tänkt att bygga vårt hem och flytta till Nacka. Vi ser nu att det befintliga huset inte går att renovera, ej heller hyra ut på grund av att alla skadorna som inte bedöms gå att renovera bort. Det finns heller inte något annat enkelt sätt att bebygga fastigheten. Vi vill inte behöva vänta ännu längre på en ny detaljplan som tillåter 4m mellan fastighetsgräns och byggnad, alternativt att den tillåter att läget för dagens byggnad som står 1,5m från fastighetsgräns tillåts att accepteras i en ny detaljplan. - Vi vill komma vidare nu för vi vet hur lång och jobbig detaljplaneprocessen kan bli för alla. Detta har blivit en mardröm för oss.
 - Vi ber Byggnadsnämnden att betänka:
 - Den svåra situationen med hur fastigheten ska/kan bebyggas löses tyvärr inte ifall man nekar nu aktuell bygglovsansökan.
 - Ni har faktiskt möjlighet att bedöma den aktuella situationen och godkänna en liten avvikelser och ge bygglov.
 - Det är en osedvanligt svår fastighet att bebygga oavsett hur man gör det.
 - En barnfamilj som vi har inte råd och möjlighet att vänta på en detaljplaneändring, när bygglovsprocessen redan tagit såhär lång tid. Vi känner att det är kommunen genom sina tidigare bygglovsbeslut samt Lantmäteriets beslut gällande fastighetsgränserna som satt föregående fastighetsägare och nu tyvärr oss i denna situation, som vi som medborgare inte kan påverka utan att Byggnadsnämnden hjälper oss och grannarna att reda ut hur det ska vara för denna fastighet.
 - Det är bara en liten villafastighet - ja! Men det är nog en av de mest knepiga som finns för nämnden att bedöma detta år och kommande. Vi önskar att byggnadsnämnden ger den tid och kraft som krävs för att lösa problemet som finns på fastigheten en gång för alla.

Mvh

Vuyo Seleba, Elisande Lindström Ndanshau samt barn

Meddelande till handläggare

Ärendenummer Minut Bygg	230323-SB-BYGGMEDD-OQ92
Inskickat	2023-03-23 12:08

Meddelande till handläggare

Diarienummer	B 2022-000653
Beskrivning	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad, rivning
Förmamn	Vuyo Kgomotso
Efternamn	Seleba
Fastigheter	Fastighet SICKLAÖN 66:3

Meddelande till handläggare	<p>Hej Jenny</p> <p>Vi har läst grannhörandet och vi noterar att dom är oroliga att huset placeras närmare fastighetsgräns än detaljplanens bestämmelser.</p> <p>Vi kräver att våra argument tas med i din text för det blir fel bild av ärendet. Avvikelsen är inte så stor i paritet till grannfastigheter när man tittar på avstånd till tomtgräns. Vi förstår att din bedömning är att avvikelsen är stor men vid en överprövning är det viktigt att vi får bemöta dom synpunkter som har kommit. Samt för att vår argumentation kring liten avvikelse ska komma med i ärendehandlingen till nämnden, samt eventuell överprövning.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Det förekommer i mått mätt betydande avvikelser redan i omgivningen.2. Det går inte/är inte enkelt att flytta huset närmare vattnet på grund av att marken är ostadig där, ett sådant framflyttat läge skulle innebära större ändring jämfört med dagens läge och också ha risk att skymma grannars utsikt över tomten mer.3. Om man skulle kunna ha flyttat huset ca 1,7 m närmare vattnet/prickmarken så skulle det i så fall inte ha löst avvikelsen i avstånd helt. Det skulle uppskattningsvis ge en mycket liten minskning av ett av avvikelse med avstånden om ca -0,3m endast.4. Husets form är valt för att passa in med övriga byggnaders formspråk i omgivningen. Det är också samma avtryck på mark som huvuddelen av befintlig byggnad har. Detta har bedömts bra för att passa in i bebyggelsen i området. Att istället välja en mycket invecklad form baserad utifrån att hålla avstånd till fastighetsgränserna skulle leda till en byggnad som passade mycket dåligt in i omgivningen och som skulle bre ut sig och skymma sol och utsikt för grannar. <p>Mvh Vuyo</p>
-----------------------------	--

handelsetypFieldId	INKOMM
--------------------	--------