



TJÄNSTESKRIVELSE

2024-05-03

Rev: 2024-05-15

B 2024-000262

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 321:1 (GRÄVLINGSBACKEN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 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 avslaget är 7 000 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3 och B5.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om tillbyggnad av huvudbyggnad med 46 kvm byggnadsarea och 56 kvm bruttoarea.

Den befintlig huvudbyggnaden är i uppförd i två våningar och upptar 137 kvm byggnadsarea. Total byggnadsarea efter tillbyggnad blir 183 kvm.

Tillbyggnaden består av tre sammanbyggda byggnadskroppar. En länkbyggnad, en bostadsdel och ett förråd. Länkbyggnaden har en byggnadshöjd på 2,7 meter, bostadsdelen har en byggnadshöjd på 4 meter och förrådsdelen har byggnadshöjd på 3 meter.

Avstånd från tillbyggnaden till grannfastigheten Sicklaön 321:2:s tomtgräns är 1,2 meter.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B1. Bestämmelserna innebär bl.a. att tomtplats får bebyggas till sammanlagt en åttondel (1/8) av sin yta. Vilket för aktuell fastighet innebär en tillåten byggnadsarea på 197,5 kvm. Tomtplats får bebyggas med endast ett friliggande bostadshus (huvudbyggnad) jämte därtill hörande uthus (gårdsbyggnader). I varje bostadshus får ej inredas fler än ett kök. Dock må byggnadsnämnden kunna i särskilda fall, när viktiga skäl finnas, medgiva inredande av ytterligare ett kök. Huvudbyggnad får inte

Granskad av
HELNIL



läggas närmare gräns mot väg, allmän plats eller grannes tomtplats än 6 meter. Huvudbyggnad får inte uppföras i mer än två våningar samt högst 7,5 meters byggnadshöjd, räknat från markens medelhöjd. Vinden får inredas till högst 1/3 del av vindens yta. Byggnader på samma tomtplats må i allmänhet inte uppföras på mindre avstånd från varandra än 12 meter, såvida de inte sammanbygges med varandra, undantag kan medges likväl inte under 9 meter. Gårdsbyggnad får inte uppföras till en större byggnadshöjd än 3 meter och 4,5 meter till taknock. Sådan byggnad får inte ligga närmare gräns mot väg, allmän plats eller grannes tomtmark än 6 meter., dock kan byggnadsnämnden medge mindre avstånd till grannes tomtplats där nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter utan olägenheter kunna ske. Gårdsbyggnad får inte innehålla boningsrum och inte uppta en större areal än 40 kvm

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att huvudbyggnad placeras 1,2 meter från tomtgräns istället för den tillåtna placeringen på 6 meter från tomtgräns.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogrammet för Nacka.

Yttrande

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över förslag till beslut och har sammanfattat yttrat följande: Fastigheten ingår i Nackas kulturmiljöprogram varför attefallstillbyggnad på fastigheten inte tillåts. Den tänka tillbyggnaden har omsorgsfullt anpassats för att bevara uttrycket hos den befintliga byggnadsmiljön. Bygglov för tillbyggnaden beviljades av nämnden 2019 men har förfallit, att handläggaren nu föreslår avslag känns tråkigt och obegripligt då praxis inte ändrats. Tillbyggnaden kommer ligga nära grannen på fastigheten Sicklaön 321:2 men denne har godkänt avsteget. Sicklaön 321:2 ligger högre än aktuell fastighet så närheten blir inte besvärande. Nämnden bör kunna godkänna detta avsteg från detaljplanen liksom vid den förra ansökan.

Tidigare beslut

Bygglov för tillbyggnad, lika nu ansökt, söktes 2019 i ärende B2019-0907. Bygglovenheten gjorde bedömningen att ansökt tillbyggnad inte kunde beviljas då ansökan avvek från gällande detaljplan och avvikelser i avstånd till tomtgräns inte kunde ses som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen.

Utskottet beviljade den 11 december 2019 bygglov för tillbyggnaden med beslutsnummer MSU §136/2019. Motiveringen till beslutet var att utskottet höll med fastighetsägaren om att ansökt placering var den enda möjliga och att detaljplanen öppnar upp för en placering av gårdsbyggnad närmare tomtgräns än 6 meter. Utskottet vägde i bedömningen in att vid prövning av en avvikelse ska inte endast de exakta måtten beaktas utan också på vilket sätt fastigheten kan bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och bygggrätten utnyttjas. Utskottet ansåg att bygglovet inte stred mot detaljplanens syfte.

Tillbyggnaden är inte utförd och bygglovet har upphört gälla.



Beslut om att efter rättelse lämna en tillsynsanhållning avseende olovliga lägenheter utan åtgärd, beslutades den 30 juni 2022 i ärende B 2021-01600 beslutsnummer 2022-1802. Två olovligt inredda lägenheter hade då tagits bort.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet. 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 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och

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

I den aktuella ansökan avviker förslaget från detaljplanens bestämmelser då avståndet mellan huvudbyggnaden och tomtgräns mot granne är 1,2 meter. Enligt den gällande detaljplanen ska avståndet vara minst 6 meter. Avvikelsen är 4,8 meter eller 80 %.

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, placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Avvikelsen på 4,8 meter av huvudbyggnadens placering 1,2 meter från grannes tomtgräns bedöms inte vara en sådan liten avvikelse som kan godtas. Det finns andra möjligheter att placera och utforma tillbyggnaden så att avvikelse i avstånd till tomtgräns kan undvikas eller minskas, exempelvis genom att vrida ansökt tillbyggnad 90 grader och placera den som en klassisk vinkelbyggd till befintlig byggnad.

Nämnden bedömer sammanfattningsvis att lov inte kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen då åtgärden strider mot detaljplanen. Åtgärden bedöms inte heller kunna beviljas lov med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen då avvikelsen inte kan bedömas som liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Att bygglov för samma åtgärd gavs 2019 påverkar inte nämndens bedömning.

En avvikelse på 4,8 meter eller 80 % bedöms vara en betydande avvikelse, vad sökanden har framfört ändrar inte nämndens bedömning. Förslaget bedöms kunna anpassas så att en planerlig eller mindre planstridig tillbyggnad kan utföras på ett sätt som är väl anpassat till befintlig byggnad och områdets karaktär. Avvikelsen bedöms inte vara liten och skäl till avvikelse saknas.

Nämnden bedömer med utgångspunkt i ovan angivna skäl att förutsättningarna för att tillstyrka ansökan saknas. Ansökan om bygglov ska därför avslås med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten



Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-03 reviderad 2024-05-15
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Skrivelse med motivering
5. Tidigare beslut
6. Yttrande från sökanden

ÖVERSIKTSKARTA

