



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-05-12

rev. 2014-05-05

B 2014-000027

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 323:9 (DUVNÄSVÄGEN 39)**Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage****Förslag till beslut**

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen.

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

- avgiften är 5 300 kronor

Ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av komplementbyggnad, garage och carport, med en byggnadsarea om 39,6 kvm, nockhöjd om 4,5 m och en byggnadshöjd om 2,7 m. Ansökan innebär även två murar som föreslås intill komplementbyggnaden. Murarna har en höjd på cirka 0,9 m.

Ansökan innebär avvikelser från detaljplanen gällande placering av komplementbyggnad samt murar. Komplementbyggnaden placeras till största del på punktprickad mark och murarna placeras i sin helhet på punktprickad mark. Vidare placeras komplementbyggnaden 1,5 m från gräns mot granne.

Planföresättningar

Som detaljplan för fastigheten gäller stadsplan B1. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastighetens ändamål är för bostäder. Fastigheten får bebyggas till 1/8 av ytan, gårdsbyggnad (komplementbyggnad) får ej vara större än 40 kvm byggnadsarea och ha en nockhöjd om 4,5 m samt en vägglivshöjd om 3 m. Komplementbyggnad får ej placeras närmre gräns mot gata än 6 m, ej närmre gräns mot granntomt än 6 m dock må byggnadsnämnden medgiva mindre avstånd, där nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter utan olägenhet kunna ske. Planen innehåller bestämmelser om punktprickad mark som ej får bebyggas.

Granskad av: ANROM

Yttranden

Tjänsteskrivelsen har kommunicerats med sökande som framfört synpunkter om att denne ändrar ansökan så att byggnaden inte ska uppta större area än 39,6 kvm byggnadsarea samt att placeringen 1,5 m från gräns mot granne godtas av berörd granne.

Beträffande placering på punktprickad mark framför fastighetsägaren att placeringen görs för att bevara trädgårdsrummet i så stor utsträckning som möjligt. Sökande framför att planbestämmelserna för området tillåter byggnation på punktprickad mark enligt byggnadsplanens bestämmelser § 6 moment 8 och att det är vanligt förekommande i området med byggnader placerade på punktprickad mark. Sökande framför därför att enligt likabehandlingsprincip bör bygglov beviljas på den aktuella fastigheten, trots placering på punktprickad mark.

Sökande framför även att det på platsen som ansökan avser redan finns murar och komplementbyggnad vilket bör vara skäl att bevilja bygglov. En alternativ placering skulle enligt sökande ge större negativa effekter och omgivningspåverkan. Sökande framför att mål nummer P620-13 som bygglovenheten hänvisat till, gällande placering av komplementbyggnad delvis på punktprickad mark, visar att det går att bevilja bygglov på punktprickad mark och att i just det fallet har detaljplanen ändrats för att möjliggöra byggnation där det tidigare var punktprickad mark. Avslutningsvis framför sökande att bygglov bör beviljas för komplementbyggnaden som ansökan avser och att byggnation där punktprickad mark delvis tas i anspråk bör ses som liten avvikelse och att placeringen är optimal.

Skäl till beslut

Åtgärden som ansökan avser innebär nybyggnad av komplementbyggnad med intilliggande murar. Komplementbyggnaden avviker från planens bestämmelser gällande placering då byggnaden föreslås ligga helt på punktprickad mark samt att två murar uppförs i sin helhet på punktprickad mark. Byggnaden föreslås även en placering 1,5 m från gräns mot granne. Placering 1,5 m från gräns mot granne bedöms inte kunna vara en liten avvikelse och bygglovenheten bedömer inte heller att byggnaden är av ringa storlek och därmed är det inte möjligt att tillämpa placering närmre gräns än 6 m enligt byggnadsplanens bestämmelser § 6 moment 13. Placering 1,5 m från gräns när planbestämmelserna anger 6 m som minsta avstånd bedöms inte kunna vara en liten avvikelse.

I mål nummer P620-13 beslutade Mark- och miljödomstolen 25 september 2013 att fastställa Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut från 9 januari 2013. I beslutet framgick det att en komplementbyggnad som placerats till hälften på punktprickad mark, som enligt detaljplanen inte fick bebyggas, innebar en avvikelse som var för stor för att kunna betraktas som liten avvikelse i plan- och bygglagens mening. Planmässigt hinder förelåg därför mot åtgärden och det beslut om att bevilja bygglov från miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun skulle därför upphävas.

Sökande hänvisar i sitt yttrande att planbestämmelserna medger placering på punktprickad mark enligt § 6 moment 8. Byggnadsplanens § 6 moment 8 lyder, *där utmed väg finnes med prickning betecknad kvartersmark, skall huvudbyggnad uppföras i dennas inre begränsningslinje; dock må byggnadsnämnden kunna medgiva, att byggnaden indrages från nämnda begränsningslinje, om terrängförhållandena eller andra skäl därtill föranleda*. Bygglovenheten gör den bedömningen att



bestämmelsen i byggnadsplanens § 6 moment 8 inte kan tillämpas för komplementbyggnad helt placerad på punktprickad mark. Bestämmelsen bedöms syfta till att möjliggöra att del av huvudbyggnad, i undantagsfall, kan dras in till del på punktprickad mark.

I sitt yttrande hänvisar sökande även till att det på platsen för föreslagen byggnad redan finns en komplementbyggnad och att en ny komplementbyggnad därför skulle vara lämplig. Den befintliga komplementbyggnaden är inte prövad enligt plan- och bygglagen och bedöms inte heller kunna utgöra något skäl för ytterligare bebyggelse på punktprickad mark.

Enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Bygglovenheten bedömer sammantaget att placeringen av föreslagen komplementbyggnad med murar inte är en sådan liten avvikelse och inte heller kan anses vara förenligt med detaljplanens syfte. Ansökan bör därför avslås.

Bygglovenheten

Jakob Weinert
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Planritning
4. Fasader
5. Svaryttrande från sökande