



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-07-15

B 2015-000412

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Baggensudden 17:11 (Seglarvägen 4)**Ansökan om bygglov för nybyggnad av uthus/bastu, redan uppförd****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Nämnden förelägger [personuppgifter borttagna] att låta riva byggnaden. Detta ska vara utfört senast 90 dagar efter att detta beslut har vunnit laga kraft. Föreläggandet förenas med ett vite på 25 000 kronor.

Nämnden tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för avslag på ansökan är 5 400 kronor

Sammanfattning

Ärendet gäller en ansökan om bygglov i efterhand för en bastu på 8 m² som redan är uppförd och är placerad delvis på kommunal mark vid stranden på Baggensudden 17:11. Byggnaden omfattas av strandskyddsdispens. Bygglovenheten bedömer att lov inte kan ges eftersom åtgärden strider mot detaljplanen och inte kan godtas som en liten avvikelse. Av detta skäl behöver byggnaden även rivas.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett uthus/bastu med en byggnadsarea på ca 8 m². Byggnaden är redan uppförd. Bakgrunden till ärendet är att bygglovenheten vid ett tillsynsbesök i området den 11 november 2013 noterade att byggnaden uppförts. Vid en kontroll i arkivet konstaterades det att den uppförts utan bygglov och bygglovenheten upprättade därför ett tillsynsärende (B 2013-1456). Fastighetsägaren har uppmanats att antingen skicka in en förklaring till det olovligt byggda eller att ansöka om bygglov. Ansökan om bygglov inkom den 18 mars 2015.

Den aktuella byggnaden är belägen på kvartersmark och är uppförd över tomtgräns till kommunens fastighet Baggensudden 2:1, se bilaga.

Granskad av

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav strandskyddsdispens för bastubyggnaden i beslut den 11 juni 2008 § 209.

Det finns ytterligare en komplementbyggnad på 9 m² som är uppförd delvis på kommunens mark och utan bygglov. Byggnaden uppfördes för mer än 10 år sedan och är därmed preskriberad enligt plan- och bygglagens bestämmelser. Den har fått strandskyddsdispens.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Den del av fastigheten som är berörd av ansökan omfattas av stadsplan 118. Fastigheten är betecknad med B; kvartersmark för friliggande bostadshus. Fastigheten har en bygggrätt på 1/10 av fastighetsytan, vilket är 210 m². Enligt planen får en byggnad inte placeras närmare tomtgräns än 6 meter.

Avvikelser från detaljplan/områdesbestämmelser

Åtgärden avviker från stadsplanen när det gäller minsta avstånd till tomtgräns eftersom den är placerad över tomtgränsen. Åtgärden avviker även från högsta tillåten byggnadsarea med 13 %.

Yttranden

Tjänsteskrivelsen med bygglovenhetens förslag till beslut har skickats till fastighetsägaren för yttrande. Ett yttrande inkom den 10 augusti 2015, se bilaga 2. Av yttrande framgår bland annat följande när det gäller den aktuella byggnaden.

Ytan på bastun är 8 m² och ska därför betraktas som en friggebod. Bastun kan även betraktas som ett s.k. attefallhus, för vilket lov inte krävs. Friggeboden ligger närmare tomtgräns än 4,5 meter, vilket kräver godkännande från berörd granne, d.v.s. Nacka kommun. Strandremsan mellan klippväggen och vattenlinjen är dock så liten att det inte är möjligt att placera bastun mer än 4,5 meter, varför godkännande bör lämnas. Genom beviljandet av strandskyddsdispens torde kommunen redan ha godkänt placeringen.

Bastun utgör en mindre komplementbyggnad som är förenlig detaljplanens syfte och utgör en mindre avvikelse enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen. Den 1 januari 2015 infördes dessutom regler som ger utökade möjligheter till att acceptera mindre avvikelser.

Det betonas att bastun är placerad på en strandremsa som ligger inklämd mellan övriga fastigheter i ett område med befintliga bryggor som inte kan användas för något annat ändamål. På kringliggande fastigheter finns befintliga bryggor, bodar och bastubyggnader. Av förarbetena till plan- och bygglagen anges som exempel på en mindre avvikelse att en byggnad placeras någon meter in på mark som inte får bebyggas eller att man av tekniska eller av andra skäl överskrider tillåten yta eller höjd. Båda dessa rekvisit är uppfyllda i detta fall eftersom platsen ligger trångt och otillgängligt mellan två bryggor precis intill en 18 meter hög lodrät bergvägg med cirka åtta meter till vattenlinjen. Platsen kan inte användas för något annat ändamål och kan bara nås från Baggensudden 17:11. Man hänvisar även till nämndens beslut om strandskyddsdispens där det anges att platsen redan är ianspråktagen genom kringliggande bebyggelse och är placerad i direkt anslutning till en befintlig brygga och sjöbod. Sammanfattningsvis anser man att bastun ska anses utgöra en mindre avvikelse från detaljplanen när det gäller avståndet till tomtgränsen. Topografin på platsen medger

inte att bastun kan placeras sex meter från tomtgränsen. Det finns även fler byggnader på platsen som är placerade med kortare avstånd till tomtgräns än sex meter.

När det gäller fastighetens byggrätt och hur mycket av denna som är ianspråktagen, anger man i yttrandet att total byggnadsarea för huvudbyggnaden och garaget är 221,4 m², vilket endast utgör 5,5 % överskridande av byggrätten på 210 m². Detta innebär att bastun endast innebär ett överskridande av byggrätten med cirka 9 %, vilket utgör en mindre avvikelse. Vid bedömningen av mindre avvikelse med avseende på yta ska hänsyn tas inte bara till absoluta mått och tal utan bör även ses i förhållande till samtliga omständigheter i ärendet, och även bland annat storleken på det område som inte får bebyggas. Den aktuella fastighetens yta är cirka 2 100 m² och 90 % av denna yta får inte bebyggas. En 8 m² stor byggnad som inte är placerad vid bostadshuset utan nedanför en 18 meter hög bergvägg måste utgöra en mindre avvikelse från detaljplanen.

Det måste också beaktas att det beviljats strandskyddsdispens för bastun genom miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 11 juni 2008 (M 08-368). I samband med det hade fastighetsägaren en befogad uppfattning om att byggnaden utgjorde en friggebod och att bygglov därmed inte behövde sökas. När bastun var färdigbyggd skickade fastighetsägaren in ett slutbevis till nämnden, utan att nämnden framställde någon erinran mot att bygglov skulle ha krävts. Det framhålls i skrivelsen att även om beslut rörande strandskyddsdispens är separata från bygglovsärenden och har skilda regelverk, har ändå nämnden genom sitt positiva beslut i dispensärende gett fastighetsägaren intrycket att bastun och dess placering hade godkänts av nämnden även utan bygglov.

Det finns andra exempel på fastigheter längs kustremsan som har tillåtits överskrida byggrätten väsentligt mer än i det nu aktuella fallet och som även byggts högre än vad detaljplanen medger. Likabehandlingsprincipen i 2 kap 2 § kommunallagen åberopas härvid.

Fastighetsägaren yrkar att nämnden gör syn på platsen.

Sammanfattningsvis yrkar fastighetsägaren att nämnden i första hand besluter att bastubyggnaden inte kräver bygglov och i andra hand att bygglov ska beviljas.

Den 27 augusti 2015 inkom ett yttrande avseende bygglovenhetens bedömning att båda komplementbyggnaderna på 9 respektive 8 m² ska räknas in i den ianspråktagen byggnadsarea på fastigheten. Av yttrande framgår bland annat följande.

Byggnaderna är bodar som följer Boverkets regler för friggebodar och attefallhus och ska därmed inte räknas in i byggnadsarean. Tjänstemännens bedömningar är godtyckliga och varierar i takt med tiden. Sökanden har i tidigare sammanhang fått besked om att det är en rimlig bedömning att räkna 50 % av ytan. Begreppen tomt och fastighet definieras i 1 kap 4 § plan- och bygglagen och 1 kap 1 § jordabalken. Det går inte att använda någon annans mark som ”tomtmark” och att det därför skulle räknas in i ytan. Det är oklart vilken grund bygglovenheten har för sin tolkning. Sökanden framhåller igen vikten av att nämnden gör syn på platsen.

Motivering

I sitt yttrande har fastighetsägaren dels framfört att den aktuella byggnaden ska anses utgöra en friggebod. Bygglövenheten bedömer i motsats till det att friggebodsbestämmelserna inte är tillämpliga på byggnaden. Av 9 kap 4 § plan- och bygglagen framgår att en sådan byggnad uppförs i omedelbar närhet av bostadshuset och inte närmare tomtgräns än 4,5 meter om inte berörd granne har godkänt en närmare placering. I det nu aktuella fallet är byggnaden placerad över tomtgränsen och det saknas dessutom godkännande från berörd instans vid Nacka kommun. Av samma skäl är heller inte de s.k. attefallbestämmelserna tillämpliga på byggnaden. Sammanfattningsvis kan byggnaden inte anses utgöra en bygglovsfri komplementbyggnad.

I 9 kap 30 § plan- och bygglagen anges förutsättningarna för att bevilja bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan. En av dessa förutsättningar är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Av 9 kap 31 b § framgår dock att bygglov kan ges för en åtgärd som strider mot detaljplanen om avvikelserna är förenliga med planens syfte och att avvikelserna är lita. Vad som utgör en liten avvikelse måste baseras på en bedömning i det enskilda fallet med ledning från vad som har godtagits som en liten avvikelse i rättspraxis.

I det nu aktuella fallet innebär den sökta åtgärden två avvikelser från detaljplanen; högsta tillåten byggnadsarea och avstånd till tomtgräns.

Tomten har en byggrätt på 210 m². Den befintliga huvudbyggnaden och garaget upptar sammanlagt 221,4 m². Den befintliga komplementbyggnaden på 9 m² som uppförts utan lov och delvis på kommunens mark ska räknas med i dess helhet, liksom den nu aktuella bastubyggnaden på 8 m². Sammantaget har man alltså ianspråktagit 238 m², vilket innebär en avvikelse på 13 %. Byggnaderna som delvis ligger på kommunens mark räknas med i dess helhet eftersom planen anger en byggrätt för tomt. Även om byggnaderna ligger delvis utanför fastigheten, används området vid byggnaderna som tomt.

Enligt detaljplanen är minsta avstånd från byggnad till tomtgräns angiven till 6 meter. Byggnad kan placeras i tomtgräns om berörd granne medger det. Den nu aktuella byggnaden är dock uppförd på tomtgränsen och cirka 50 % av byggnaden ligger på grannfastigheten. Detta är i strid med planen.

Vid bedömningen av om en avvikelse kan anses vara en liten avvikelse, ska det göras en samlad bedömning av samtliga, även tidigare godtagna, avvikelser på fastigheten.

Vid en samlad bedömning av de avvikelser som är aktuella anser bygglovenheten att bastubyggnaden inte kan godtas som en liten avvikelse. Sammantaget är avvikelserna för stora för att de ska anses vara en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening. Mot bakgrund av dessa skäl saknas förutsättning för att ge bygglov med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Den 1 januari 2015 infördes utökade möjligheter till avvikelser i plan- och bygglagen I 9 kap 31 b p 2 anges att åtgärden ska vara av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebos på ett ändamålsenligt sätt. Bestämmelsen tar sikte på exempelvis uppförande av bullerplank eller transformatorstation. Bygglövenheten bedömer att undantaget inte är tillämpligt på den aktuella bastubyggnaden. Det förhållandet



att fastigheten är brant och endast har en liten remsa mark mellan berget och tomtgränsen är inte en sådan omständighet som kan åberopas.

De andra nya möjligheterna till avvikelser regleras 9 kap 31 c § plan- och bygglagen. Den bestämmelsen tar sikte på åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse eller som innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen. Inte heller dessa möjligheter till avvikelser är tillämpliga i det aktuella ärendet.

Bygglovenheten föreslår därför att nämnden avslår ansökan.

Eftersom byggnaden uppfördes för mindre än tio år sedan och saknar bygglov, behöver den rivas. Bygglovenheten föreslår därför att nämnden beslutar om rättelseföreläggande med stöd av 11 kap 20 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten anser att det är rimligt att fastighetsägaren får 90 dagar på sig att riva eller låta riva byggnaden. Tiden ska räknas från den dag då detta beslut vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap 37 § plan- och bygglagen får ett föreläggande förenas med vite. Bygglovenheten föreslår att nämnden förenar föreläggandet med ett vite på 25 000 kr.

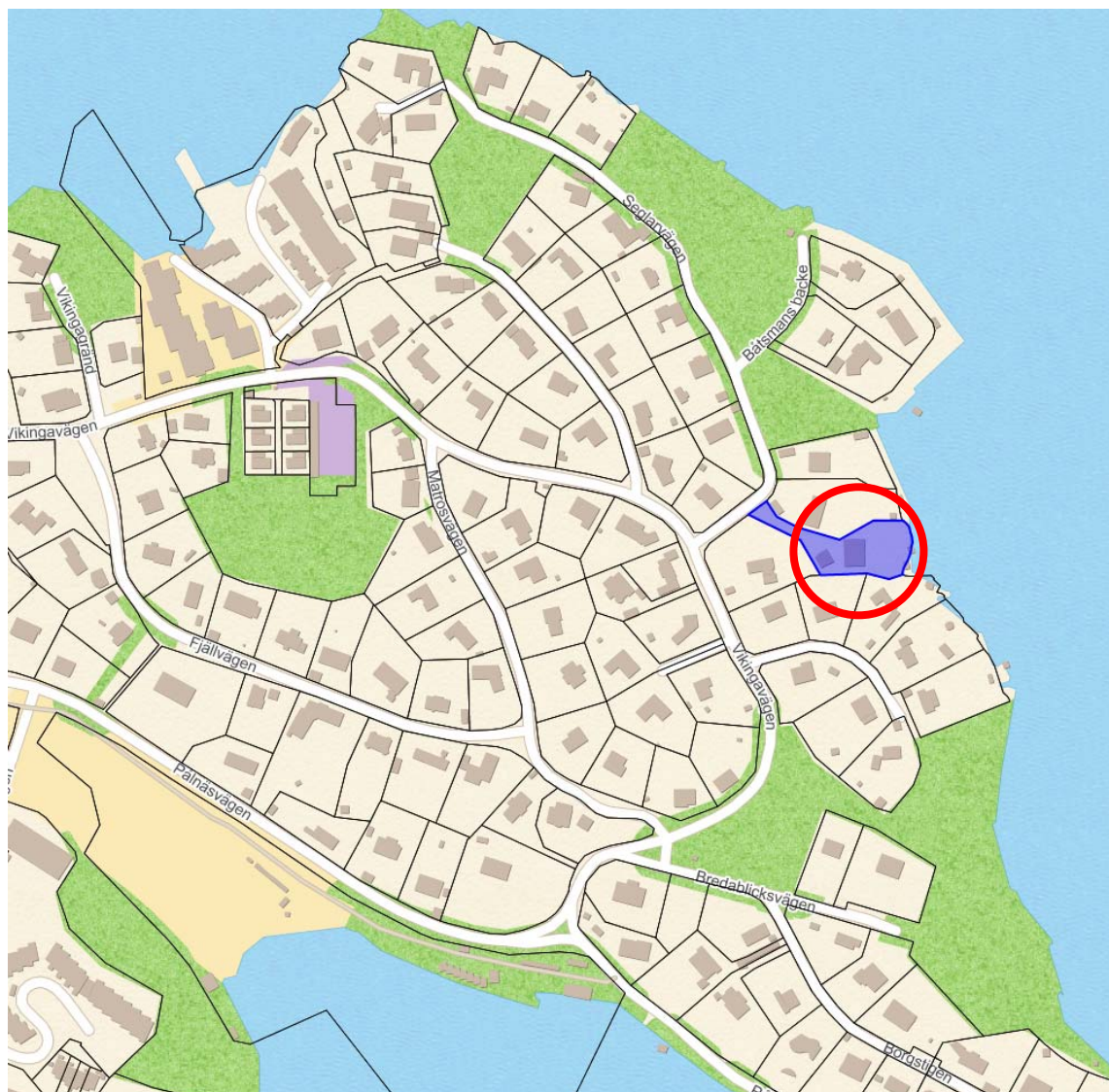
Bygglovenheten

Anna Jarl
handläggare

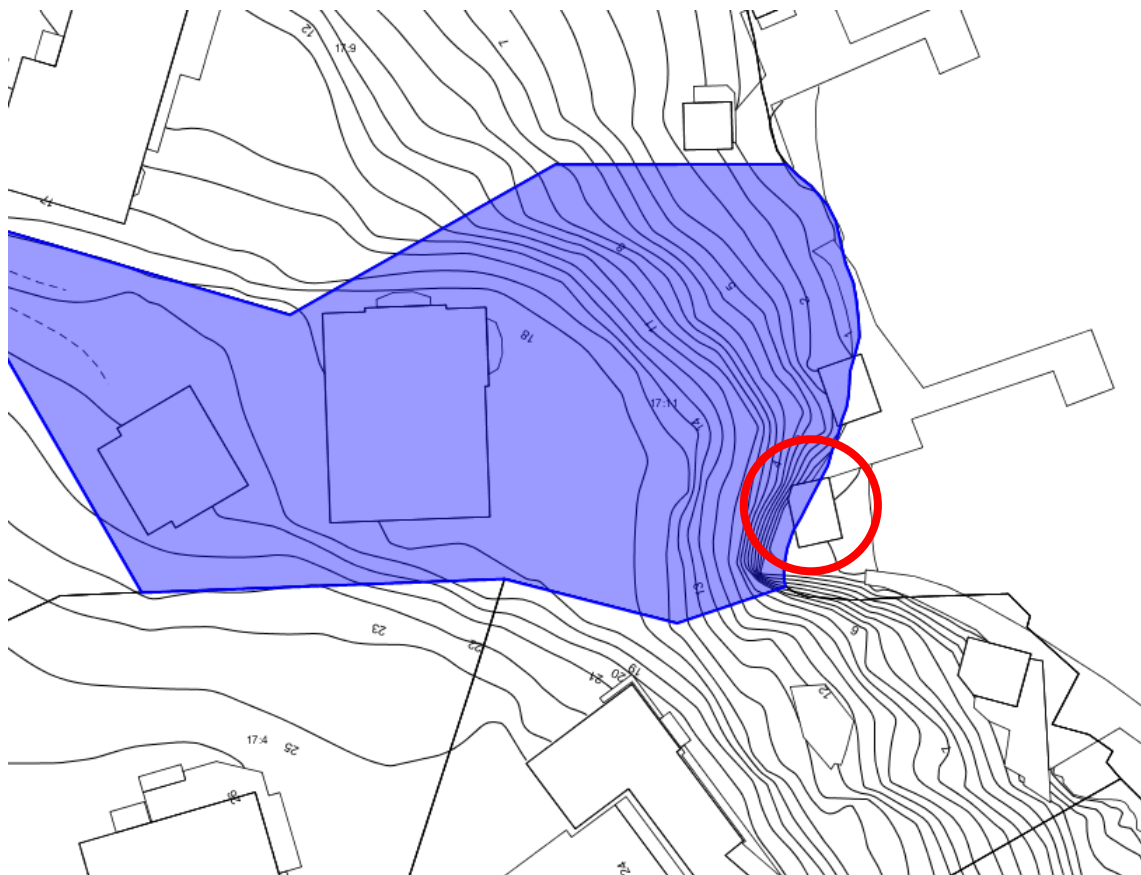
Bilagor

1. Situationsplan och ritningar
2. Yttrande den 10 augusti 2015 med bilder
3. Yttrande den 27 augusti 2015

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.



Den röda ringen visar aktuell byggnad



Utdrag ur plankartan