



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-06

B 2013-001296

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**Yttrande i mål nr P 5523-14****Älgö 82:4, Ekholmsvägen 10****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus****Förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar bygglovenhetens förslag till yttrande till mark- och miljödomstolen enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.
2. Nämnden justerar beslutet omedelbart.

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 11 juni 2014 § 172, att ge bygglov i efterhand för fritidshus och tillbyggnad av fritidshus överklagades av en granne till länsstyrelsen. Den 17 september 2014 beslutade länsstyrelsen att avslå överklagandet. Grannen överklagade länsstyrelsen beslut till mark- och miljödomstolen, som nu har förelagt nämnden att yttra sig över överklagandet. Domstolen vill också att nämnden ska yttra sig om den aktuella byggnaden ska klassas som en huvudbyggnad eller komplementbyggnad, se bilaga 2.

Nämnden har fått anstånd med att lämna in yttrandet till den 27 mars 2015.

För fastigheten gäller detaljplan 471. Bestämmelserna medger en byggrätt på 200 m² för huvudbyggnad och 60 m² för uthus och garage. Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 6 meter och komplementbyggnader inte närmare än 4,5 meter. Det område som fastigheten ligger i är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö i planen. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak ska vara av traditionella material och färgsättningen ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Färgsättningen ska vara traditionell.

Det överklagade bygglovets gäller en byggnad som uppförts utan lov och där nämnden har gett lov i efterhand samt påfört en byggsanktionsavgift, se bilaga 3. Byggnaden är ett fritidshus med en byggnadsarea på sammanlagt 44 m². På fastigheten finns även två komplementbyggnader på totalt ca 55 m². Huvudbyggnaden har placerats 4,9 meter från tomtgränsen, vilket bedömdes vara en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte.

I den överklagandeskrivelse som nämnden ska yttra sig över anför klaganden sammanfattningsvis följande.

Granskad av
JW

Nacka kommun har inte prövat byggnaden fullt ut mot bestämmelserna i detaljplanen och PBL. Utgångspunkten är att en bygglovsansökan som görs i efterhand inte ska behandlas mer generös än om ansökan ges in innan byggnationen. Det synes ostridigt att åtgärden strider mot detaljplanen. Byggnaden är placerad närmare tomtgräns än 6 meter, enligt genomförd kontrollmätning är den placerad 4 meter från gränsen. Enligt planen ska tillkommande bebyggelse ansluta till befintlig bebyggelse gällande storlek, höjd och karaktär. Den nu sökta byggnaden är placerad närmare vattnet än andra huvudbyggnader inom området och närmare tomtgräns än vad som avsetts i planen. Byggnationerna i området har en stark kulturhistorisk betydelse som skyddas genom planen och det finns byggnader som är kulturmärkta.

Klaganden anför vidare att avvikelser från detaljplanen avseende byggnadens placering från tomtgräns inte ska anses vara en liten avvikelse. Det saknas vidare skäl att frånga planens bestämmelse om avstånd till tomtgräns eftersom det inte finns några hinder mot en annan placering av byggnaden. Varken nämnden eller länsstyrelsen har motiverat avvikelserna. Klaganden menar att om bygglov hade sökts innan byggnationen så hade huvudbyggnaden inte fått placeras på den aktuella platsen, dels eftersom det saknas skäl för placeringen och dels för att det inte finns några hinder mot en alternativ placering. I sammanhanget ska även beaktas att nämndens klassificering av byggnaden som huvudbyggnad innebär att den får vara upp till 200 m² stor och då blir placeringen synnerligen problematisk. Mot bakgrund av dessa skäl borde bygglovsansökan ha avslagits.

Bygglovenheten delar inte klagandens uppfattning att byggnaden inte har prövats fullt ut mot bestämmelserna i detaljplanen. Det förhållandet att lovprövningen har skett i efterhand påverkar inte nämndens bedömning, även om en vanlig lovprövning hade inneburit möjligheter att diskutera byggnadens placering. Bygglovenheten bedömer dock att det var korrekt att godta den nuvarande placeringen som en liten avvikelse.

När det gäller frågan om den kulturhistoriskt värdefulla miljön och kravet på anpassning av ny bebyggelse anser bygglovenheten att kravet på anpassning är uppfyllt. Även om byggnaden har ett modernare uttryck än många andra huvudbyggnader i området så har den uppförts med traditionella material och med en färgsättning som knyter an till övrig bebyggelse i området. Bygglovenheten bedömer därför att byggnaden är anpassad till områdets karaktär och den kulturhistoriska miljön. Byggnaden är placerad närmare vattnet än andra huvudbyggnader, men ligger i ett stråk av bebyggelse med komplementbyggnader med liknande karaktär och uttryck. Bygglovenheten gör därför bedömningen att byggnaden uppfyller både detaljplanens och PBL:s krav i det hänseendet samt att byggnaden och dess placering inte medför någon olägenhet av betydelse för omkringliggande fastigheter. Av dessa skäl bör mark- och miljödomstolen avslå överklagandet.

När det gäller frågan om den aktuella byggnaden ska klassas som huvudbyggnad eller komplementbyggnad konstaterar bygglovenheten att det saknas en definition av huvudbyggnad i plan- och bygglagen men att det följer det av 9 kap 4 § plan- och bygglagen att komplementbyggnader definieras som fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till en- och tvåbostadshus. Den nu aktuella byggnadens viktigaste funktion är att vara ett bostadshus. På fastigheten finns även två komplementbyggnader i form av ett garage och en bastu. Deras syfte är att komplettera bostadshuset. Bostadshuset ska därför klassas som huvudbyggnad.



Bygglovenheten

Anna Jarl
handläggare

Bilagor

1. Förslag till yttrande till mark- och miljödomstolen
2. Föreläggande från mark- och miljödomstolen
3. Nämndens beslut om bygglov den 11 juni 2014, § 172