



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-08-28

B 2015-001398

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**Yttrande i mål nr P 1774-17****SOLSIDAN 55:11 (DRAGARSTIGEN 4)****Olovligt uppförd komplementbyggnad****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar bygglovenhetens förslag till yttrande till mark- och miljödomstolen.

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 januari 2016, § 21, att förelägga Brf Glädjen i Saltsjöbaden att senast tre månader efter att beslutet vunnit laga kraft riva en komplementbyggnad som har uppförts på fastigheten i strid mot detaljplanen och utan bygglov. Föreläggandet förenades med ett vite på 100 000 kronor.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 29 november 2016 fastställde föreläggandet avseende byggnaden. Länsstyrelsens beslut överklagades därefter till mark- och miljödomstolen som nu har förelagt nämnden att yttra sig över överklagandeskrivelsen senast den 14 september 2017, se bilaga 1. Domstolen har beviljat anstånd med att inkomma med yttrandet till den 29 september 2017.

För fastigheten gäller detaljplan 455. Bestämmelserna innebär bland annat att den mark där byggnaden är uppförd är punktpriklad och inte får bebyggas. Detaljplanen medger att byggnader i form av bostäder får uppföras inom särskilt utpekade ”byggrutor”. Det finns ingen byggrätt för komplementbyggnader.

Den aktuella byggnaden har en byggnadsarea på ca 30 m² och är uppförd på ett gjutet betongdäck på strandområdet på fastigheten. Byggnaden är placerad invid och möjligen även över tomtgränsen in på Solsidan 2:1 som ägs av Nacka kommun.

Överklagandeskrivelsen

Föreningen yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver nämndens föreläggande.

Föreningen anför att byggnaden inte kräver bygglov eftersom den ska betraktas som en bygglovsbefriad komplementbyggnad (attefallhus). Byggnaden upptar endast 25 m² byggnadsarea. Nämnden har felaktigt räknat med takutsprång på byggnaden. Föreningen anser att Nacka kommun har godkänt placeringen av byggnaden i och med att miljöenheten

Granskad av
KRIBRA



i ett ärende avseende strandskyddstillsyn lämnat frågan utan åtgärd. Föreningen menar att beslutet i strandskyddsfrågan ska likställas med ett godkännande från kommunen som markägare att byggnaden får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Föreningen anser att miljöenheten eller i vart fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden är den del av Nacka kommun som äger frågan om bebyggelse kan tillåtas på kommunens fastighet Solsidan 2:1.

Vidare anför föreningen att deras byggnader ska betraktas som två tvåbostadshus och därmed får två attefallhus uppföras på fastigheten. Inget av bostadshusen är att anse som flerbostadshus (tre bostäder i ett och samma hus).

Föreningen anser att det är möjligt att ge bygglov för byggnaden i efterhand och ifrågasätter även handläggningen av ärendet då de menar att nämnden inte ens har övervägt om lovföreläggande kan utfärdas. Det motiveras inte närmare i detaljplanen varför fastighetens obebyggda mark är punktprickad. Om det inte finns ett objektivet syfte med den prickade marken så påverkar det möjligheten att godta avvikelser. Vidare anför föreningen att det i planen har förutsatts att fastigheten ska ha en brygga och sjöbod. Med hänsyn till detta och de oklara skälen till den punktprickade marken menar föreningen att sjöboden ska betraktas som en mindre avvikelse. Föreningen hänvisar även till att finns sjöbodar på många andra platser i området.

Föreningen anför att den kommer att få stora kostnader för rivningen och att det därför saknas proportionalitet. Med beaktande av att det inte finns något trängande allmänt intresse som sätts åt sidan om sjöboden får stå kvar är det orimligt att kräva rivning av den. Här måste även beaktas att andra organisatoriska enheter än stadsbyggnadsnämnden, det vill säga miljöenheten, har ansett att sjöboden ska stå kvar.

Nämndens synpunkter

Nämnden bestrider bifall till överklagandet. Den aktuella byggnaden strider mot detaljplanen i och med att den är uppförd på mark som inte får bebyggas. Byggnaden kan heller inte godtas som en lovbeFriad komplementbyggnad (attefallhus) eftersom sådana byggnader endast får uppföras i anslutning till en- och tvåbostadshus. Dessutom upptar byggnaden en byggnadsarea på ca 30 m² och är placerad invid och möjligen även över tomtgränsen mot Solsidan 2:1, vilket medför att attefallbestämmelserna inte är tillämpliga. Det som anförts i föreningens yttrande ändrar inte nämndens bedömning.

Bygglovenheten

Anna Jarl
handläggare

Bilagor

1. Föreläggande från mark- och miljödomstolen samt yttrande från föreningen