



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-12-16

B 2016-001375

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Lännersta I:253, Dalen I 7**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus****Förslag till beslut**

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

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för avslag av ansökan är 5 500 kronor.

Ärendet

Fastigheten som berörs av ansökan är belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheten utgör 1 387 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus som utgör ca 276 kvm BTA. Befintlig byggnad är placerad tillbakadragen från gatan så att tomtens fria yta ligger mot gatan.

Ansökan om bygglov för uppförande av ytterligare ett enbostadshus på fastigheten inkom till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-08-25. Förslaget utgör bostadshus i två plan med en yta på 105 kvm BYA och 216 kvm BTA. Byggnaden placeras 4, 5 m från gatan, på en grönyta nedanför befintlig byggnad.

Ansökan visar även en föreslagen fastighetsindelning för en framtida avstyckning av fastigheten. Tomten för den nya byggnaden ska enligt förslaget utgöra 692 kvm och tomten för befintlig byggnad ska utgöra 695 kvm. In- och utfart till bakomliggande fastighet föreslås ske via ett skaft från gatan Dalen och genom nya in- och utfarter till båda fastigheterna via Högalidsvägen.

Planföretsättningar

Fastigheten är belägen utanför område med detaljplan.
Översiktsplanen anger att området utgör gles blandad bebyggelse.

Granskad av

Beskrivning av området

Området består till mesta del av gles villabebyggelse med tomtstorlekar mellan 1 000- 2000 kvm. Vissa fastigheter har på senare tid styckats av till mindre fastigheter, ingen tomt understiger 700 kvm i närområdet.

Bebyggelsen längst gatan Dalen är placerad längre in på fastigheterna vilket skapar ett grönt stråk längst med gatan och ett luftigt gaturum med växtlighet, se bilaga 1.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga yttranden med negativa synpunkter har inkommit.

Förslaget, och de nya in- och utfarterna, har remitterats till enheten för väg och trafik som inte har några synpunkter eftersom kommunen inte är väghållare för gatorna som berörs av de nya in- och utfarterna.

Sökanden har den 26 september 2016 inkommit med ett yttrande.

Sökanden anför i huvudsak att det finns byggnader och tomtstorlekar i närområdet som liknar förslaget och ska därför anses vara lämpligt med hänsyn till platsen, se bilaga 7.

Skäl till beslut

Nämnden har gjort bedömningen att bygglov inte kan ges för förslaget med hänvisning till 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

I ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen. Centralt i bedömningen av en ansökan om bygglov utanför ett område med detaljplan är att pröva åtgärden mot de bestämmelser i plan- och bygglagen som vanligen tas i beaktning under framtagandet av en detaljplan. 2 kap. plan- och bygglagen om allmänna och enskilda intressen blir särskilt viktigt, då anpassning till platsen och tomtstorlekar inte styrs av en detaljplan.

Den föreslagna byggnadens placering och dess storlek bedöms inte vara lämplig i stadsbilden samt bidrar inte till en god helhetsverkan i området. Den föreslagna byggnaden placeras närmare gatan än övriga byggnader längst med gatan. Byggnadens volym i förhållande till avståndet till gatan medför att huset blir allt för dominerande i stadsbilden. Föreslagen placering följer inte den övriga bebyggelsens struktur och bryter ett sammanhängande stråk i stads/gatumiljön. Att tillföra ytterligare en byggnadsvolym på platsen bedöms inte harmonisera med övrig bebyggelsestruktur och är inte lämpligt med hänsyn till stadsbilden.

Utformningen och storleken av nya tomterna är inte anpassade till övriga tomter i området vilket inte verkar för intresset av en god helhetsverkan.

Sökanden har i inkommit yttrande, se bilaga 7, anfört att flera tomter i området utgör 700-800 kvm och hänvisat till inkommen ansökan om förhandsbesked på fastigheterna Lännersta 1:204 och Lännersta 1:431 samt fem andra fastigheter, se bilaga 2.

På fastigheterna Lännersta 1:204 och Lännersta 1:431, bredvid berörd fastighet har förhandsbesked sökts för att uppföra två enbostadshus som utgör 140 kvm byggnadsarea och skapa två tomter som kommer att utgöra ca. 880 kvm. I förslaget är byggnaden närmast gatan placerad över 7 meter ifrån tomtgräns mot gata.

Fastigheterna Lännersta 3:33 och Lännersta 1:203, mittemot berörd fastighet är bebyggda med ett parhus som är väl tillbakadraget från gatan, över 10 meter. Tomtstorlek för respektive fastighet är under 800 kvm men disponeras som en fastighet och upplevs visuellt som en fastighet.

Fastigheten Lännersta 33:4, mittemot berörd fastighet, har en tomtstorlek som understiger 800 kvm och är bebyggt med ett enbostadshus som är placerat mer än 6 meter ifrån tomtgräns mot gata.

Fastigheten Lännersta 33:1 understiger inte 900 kvm i storlek och har en huvudbyggnad som är placerad över 10 meter ifrån gräns mot gata.

Fastigheten Lännersta 40:3 utgör under 700 kvm i storlek, huvudbyggnaden är placerad ca 6 meter ifrån tomtgräns gata. Fastigheten inte belägen längst gatan Dalen, se bilaga 2, och har därför inte samma förutsättningar som berörd fastighet.

Det sökanden anför innebär ingen annan bedömning. Sammanfattningsvis är inte föreslagen tomtstorlek olämplig i sig, dock medför fastighetens storlek och dess utformning att byggnaden, på grund av dess storlek, placeras närmare tomtgräns mot gata än 6 meter vilket inte bedöms lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

En mindre byggnad på fastigheten placerad längre ifrån gatan Dalen bedöms kunna vara godtagbart. Ett parhus eller tvåbostadshus placerat i bakkant på befintlig fastighet bedöms också vara möjligt.

Nämnden bedömer att bygglov inte kan ges.

Bygglovenheten

Elise Ljung
Handläggare



Bilagor

1. Bilder från yttrande från sökanden
2. Situationsplan inkommen 2016-08-25
3. Ritning planer och sektion inkommen 2016-08-25
4. Ritning fasader inkommen 2016-08-25
5. Yttrande från sökanden
6. Ansökan

Karta över området



Ortofoto över området, föreslagen placering inom ringmarkretat område, BlomWeb



Ortofoto över området



Karta över området

Bilaga 3



Lännersta 33:3 och Lännersta 1:203, Bild i yttrande från sökanden



Lännersta 33:4, Bild tillhörande yttrande från sökanden



Vy från berörd fastighet över Lännersta 33:3, Lännersta 1:203 och Lännersta 33:4, Bild tillhörande yttrande från sökanden