



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-12-16

B 2015-002079

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Tollare 1:50, Häckvägen 13

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med carport

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.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S1.

Ärendet

Ansökan inkom den 11 december 2015 avser tillbyggnad av garage med en carport som utgör 25 kvm byggnadsarea. Åtgärden innebär att komplementbyggnaden totalt blir 60 kvm byggnadsarea. Fastigheten är 2 142 kvm och huvudbyggnaden utgör ca 155 kvm byggnadsarea. På fastigheten finns även två stycken mindre komplementbyggnader som upptar ca 15 kvm byggnadsarea. På fastigheten finns även en friggebod på 15 kvm byggnadsarea.

Tidigare beslut

Den 15 februari 2012 avslog miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansökan om bygglov nybyggnad garage som utgjorde 48 kvm byggnadsarea på fastigheten Björknäs 17:3. Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område i samma närområde som fastigheten som ansökan om bygglov avser, se karta nedan.

Den 20 november 2013 upphävde Länsstyrelsen beslutet om avslag och återförvisade ärendet till Nacka kommun för fortsatt handläggning. Den 4 februari 2014 beviljades bygglov för nybyggnad av garage som utgjorde 48 kvm byggnadsarea.

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför område med detaljplan.
Översiktsplanen anger att området utgör medeltät stadsbebyggelse.

Granskad av AXEGRA



Beskrivning av området

Området består mestadels av villabebyggelse och radhusbebyggelse.

Yttranden

Berörda sakägare har inte fått tillfälle att yttra sig.

Sökanden har i yttrande som inkom den 22 juni 2016 anfört att fyra nära grannar har fristående garage, två är mindre och två är, enligt sökanden, marginellt mindre, än det garage som ansökan avser. Sökanden anför att det på fastigheten Tollare 1:96 finns ett garage som utgör 72 kvm byggnadsarea, på fastigheten Tollare 1:95 finns ett garage som utgör 54 kvm byggnadsarea, på fastigheten Björknäs 1:611 finns ett garage som utgör 55 kvm byggnadsarea och på fastigheten Björknäs 1:610 finns ett garage som utgör 85 kvm byggnadsarea. Sökanden uppger även att det finns ett muntligt godkännande för åtgärden från de två närmsta grannarna, se bilaga 4. Sökanden uppger även i yttrande som inkom den 25 november 2016 att detaljplaner i närområdet tillåter att komplementbyggnader 60 kvm byggnadsarea samt att flerbostadshus i området har en givits en generös byggrätt vid detaljplaneläggning.

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 byggnadsvolymer inte styrs av en detaljplan.

Den föreslagna byggnadens storlek bedöms inte vara lämplig i stadsbilden samt bidrar inte till en god helhetsverkan i området. Den föreslagna komplementbyggnadens volym är större än mertalet av övriga komplementbyggnaderna i området. Byggnadens volym i förhållande till avståndet till gatan medför att byggnaden blir allt för dominerande i stadsbilden. Att tillföra en större byggnadsvolym på platsen bedöms inte harmonisera med övrig bebyggelsestruktur och är inte lämpligt med hänsyn till stadsbilden.

Vid avvägning mellan det enskilda intresset av att utöka komplementbyggnadens area och det allmänna intresset av en god stadsbild har nämnden gjort bedömningen att det allmänna intresset väger tyngre.

Sökanden har i inkommit yttrande, se bilaga 4, anfört att fyra fastigheter i området har komplementbyggnader som upptar mer eller något mindre area i förhållande till det garage han vill bygga.

Fastigheterna Tollare 1:96 och Tollare 1:95 är belägna utanför detaljplanelagt område. På fastigheten finns ett garage som utgör 48,8 kvm byggnadsarea med ett vidbyggt förråd om 18,7 kvm byggnadsarea. På fastigheten Tollare 1:95 finns ett garage som utgör 48 kvm byggnadsarea.

Fastigheterna Björknäs 1:611 och Björknäs 1:610 omfattas av detaljplanerna B 68, B73 och Dp 499 respektive B68 och Dp 499. Enligt detaljplanernas bestämmelser får komplementbyggnader inte utgöra mer än 40 kvm byggnadsarea. På fastigheten Björknäs 1:611 finns ett garage som utgör 55 kvm byggnadsarea. På fastigheten Björknäs 1:610 finns ett garage som utgör ca 85 kvm byggnadsarea. I övrigt utgör komplementbyggnader i området högst omkring 50 kvm byggnadsarea i området.

Nämnden har gjort bedömningen att åtgärden inte är lämplig med hänsyn till storleken på övriga garage i området. De övriga fastigheter som sökanden refererar till omfattas av detaljplanebestämmelser som tillåter större komplementbyggnader samt flerbostadshus.

Eftersom endast ett garage i område är större (på fastigheten Tollare 1:96) skulle en upprepning med ytterligare ett större garage i området kunna innebära en prejudicerande effekt för området vilket skulle innebära en negativ påverkan på områdets helhetsverkan.

Det sökanden anför i yttranden innebär ingen annan bedömning. Sammanfattningsvis medför den tillkommande volymen att byggnaden, på grund av dess storlek, inte bedöms lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Ansökan avslås därför med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

En mindre tillbyggnad av befintligt garage som innebär att byggnadens totala byggnadsarea inte överstiger 50 kvm byggnadsarea bedöms kunna vara godtagbart. Att uppföra en fristående carport om max 25 kvm som inte kräver bygglov enligt 9 kap. 4a § är också en godtagbar lösning. En sådan carport får inte vara ihop byggd med garaget utan måste uppföras fristående, d.v.s. ligga minst 1 meter från garaget. Sökanden har den 4 juli 2016 blivit informerad om dessa alternativ.

Bygglovenheten

Elise Ljung
handläggare

Bilagor

1. Ritningar, 2 st., inkomna 2015-12-11
2. Yttrande från sökanden inkommit 2016-06-11 och 2016-11-25
3. Ansökan

Karta över området



Berörd fastighet belägen inom med cirkel markerat område.



Ortofoto över området



Ortofoto över området, berörd fastighet belägen inom med cirkel markerat område.