



TJÄNSTESKRIVELSE  
2023-05-09

B 2023-000302

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## MENSÄTTRA 1:37 (GUSTAVSVIKSVÄGEN 5)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage, redan utfört

### Förslag till beslut

Ansökan om bygglov för garage avslås med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för avslag är 6.700 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S6.

### Information om byggsanktionsavgift

Då åtgärden redan är utförd innan lovbeslut och startbesked meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Information har getts om möjlighet att vidta rättelse för att undvika byggsanktionsavgift innan detta beslut fattas. Rättelse i det här fallet innebär att hela eller delar av garaget rivs. Ingen rättelse avses vidtas.

Byggsanktionsavgiften kommer att beslutas separat av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. En tjänsteskrivelse, ett förslag till beslut, kommer att skickas till sökande.

### Ärendet

Ansökan om bygglov i efterhand för ett garage i två våningar inkom den 19 februari 2023 och bedömdes komplett för handläggning den 21 februari. Garaget rymmer två personbilar och upptar en byggnadsarea på 48 kvm och bruttoarea om 60 kvm med en byggnadshöjd, tillika nockhöjd på 4,2 meter. Beräkningsgrundande fasad har bedömts vara en annan än i tidigare bygglov. Byggnadshöjden har beräknats från den fasad där pulpettak har sin högsta punkt, dvs mot norr och vänd in mot tomten. Garagets höjd är dock densamma som i tidigare beviljat bygglov. Garaget har ett pulpettak i svart plåt och vitputsad fasad. Det övre våningsplanet är en lägre, påbyggd förrådsdel med vitmålad, stående träpanel. Då

Granskad av JÅ



garaget ligger i en sluttning har även en del markåtgärder vidtagits. Intilliggande mark har grusats för att tillskapa en uppfart med biluppställningsplats framför garaget.

Tomten är kraftigt kuperad med berg i dagen. Till fastigheten hör också en enplansvilla med altan. Bostadshuset är ett ombyggt fritidshus från 1985 med byggnadsarea på 50 kvm. Aktuell fastighet har en areal om 1720 kvm, minsta tillåtna tomtstorlek är 1200 kvm.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 347 som vann laga kraft 2005-04-09. Detaljplanen spänner över ett relativt begränsat område längs med Abborrhvågen och Gustavsviksvågen med 20 (möjliga) fastigheter. Av det som är relevant för sökt åtgärd framgår att fastigheten är avsedd för bostadsanvändning och får bebyggas med friliggande enbostadshus och komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek är 1200 kvm.

Komplementbyggnaden får uppta en areal om högst 40 kvm byggnadsarea och till en högsta byggnadshöjd om 2,7 meter med vilken nockhöjden får överskridas med 1,5 meter (= 4,2 m).

Här råder utökad lovplikt för att fälla större träd med en stamdiameter större än 0,15 meter mätt 1,3 meter över marken. Särskild hänsyn ska tas till mark och vegetation. Ett tio meter brett område längs med hela fastighetsgräns mot väg får inte bebyggas (prickat område på plankartan).

Planens syfte är att tillgodose allmänna och privata intressen genom att skapa byggrätter för ny bebyggelse. För att bevara nuvarande landskapsbild ska ny bebyggelse så långt som möjligt anpassas till befintlig terräng. Vidare syftar planen, med hänsyn till bebyggelse, topografi, natur och tomtstorlek, till att ange en högsta tillåtna byggnadsarea vilken ej är avsedd att överskridas.

### **Avvikelser från detaljplan**

Åtgärden avviker från detaljplanen vad gäller byggnadshöjd och tillåten byggrätt. Byggrätten överskrids med 8 kvm eller 20 procent. Byggnadshöjden har överskridits med 1,5 meter då pulpettakets högsta punkt bedömts vara den beräkningsgrundande fasaden. Ca 5 kvm av garaget står på mark som inte får bebyggas (prickad mark).

### **Yttrande**

Sökande/byggherren har inlämnat två bilagor.

Sammanfattningsvis förklarar sökande att entreprenören uppförde ett garage på den befintliga, gjutna betongplattan på tomten vilket medförde att garaget blev 1,3 meter för långt. Sökande menar delvis att det är resultatet av en bristfällig kommunikation mellan kommunen och sökande och skriver att kommunen i ett tidigt skede tagit del av utförd lägeskontroll och ifrågasätter varför ingen reagerade då.

Sökande skriver vidare att garaget smälter in väl i omgivningen och har ingen negativ betydelse för kringliggande bebyggelse och är på intet sätt störande, vilket starkt talar för att avvikelserna utgör en sådan mindre avvikelse som bör godtas då en avvägning inte bara ska göras utifrån absoluta mått och tal enligt Högsta förvaltningsdomstolen.

Vidare skriver sökande att kommunen ska ta hänsyn både till allmänna och enskilda intressen och det ska alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Ett avslag skulle innebära stora kostnader för oss fastighetsägare att återställa garaget. Och vid en avvägning i det aktuella fallet bör de stora negativa konsekvenser ett avslagsbeslut skulle innebära vägas in och utifrån proportionalitetsprincipen bör det anses rimligt att godta den sökta åtgärden.

### **Tidigare beslut - Bygglov för garage**

Den 22 oktober 2021 beviljades bygglov med liten avvikelse för ett garage i två våningar med en byggnadsarea på 40 kvm. Byggnadshöjden har mätts utifrån fasad mot väg (sydväst) som bedömts vara den fasad som har mest omgivningspåverkan. Byggnadshöjd mättes till 2,7 meter och nockhöjd 4,2 meter. 4,5 kvm av garaget placerades på mark som inte får bebyggas. (Dnr B 2021-000345).

Den 20 januari 2023, när garaget var färdigställt inkom byggherren med en ansökan om slutbesked tillsammans med en lägeskontroll. Av lägeskontrollen framgick att garaget var 8 kvm större och hade placerats 9,05 meter från fastighetsgräns mot norr i stället för 10,37 meter enligt beviljat bygglov. Garaget hade således inte uppförts i enlighet med beviljat bygglov och slutbesked kunde inte medges.

Byggherren har önskat få sitt garage prövat av byggnadsnämnden, bland annat med hänsyn till kostnaderna för att riva garaget och bygga ett nytt.

### **Skäl till beslut**

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen är en av förutsättningarna, för att kunna bevilja bygglov, att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Inlämnad ansökan avviker från detaljplanen vad gäller tillåten bygg rätt för komplementbyggnader som överskrids med 8 kvm eller 20 procent. Ca 5 kvm av garaget är uppförd på mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen. Byggnadshöjden överskrids, beroende på beräkningsgrundande fasad eller pulpettakets högsta punkt.

Även om en åtgärd avviker från detaljplanen finns möjlighet att medge bygglov enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen första stycket punkt 1. Det förutsätter att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att aktuella avvikelser sammantaget inte anses utgöra en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som är möjlig att bevilja.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att garaget är lämpligt placerad med anpassning till befintlig terräng. Garaget har vidare en godtagbar form-, färg- och materialverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

### **Bygglovenheten**

Pia Andersson  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

## Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-04-27, reviderad 2023-05-09
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Lägeskontroll
5. Fotografier
6. Ritningar från beviljat bygglov för garage
7. Förklaring från sökande
8. Yttrande från sökande

## ÖVERSIKTSKARTA



*Aktuell fastighet innanför den röda linjen. Den blå linjen visar aktuellt detaljplaneområde.*