



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-11-25

Rev. 2019-12-03

B 2019-001187

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TATTBY 34:18 (KYRKVÄGEN 16)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för avslaget är 6 000 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S5.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av garage. Förslaget innebär att befintlig carport rivs och ett nytt garage med förråd byggs med byggnadsarea 37,8 m². Garaget placeras ca 1 meter från grannfastighet och 6 meter från gata. Byggnadshöjden är 2,6 meter och dess nockhöjd 3,9 meter.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan S 88 och S 113. Stadsplanerna anger bl.a. att fastigheten ska användas för bostadsändamål. Högsta tillåtna byggnadsyta på fastigheten är en tiondel av fastighetsarealen, d.v.s. 137,3 kvm.

Gårdsbyggnad ska placeras 4,5 meter från granntomt. Nämnden kan efter grannens hörande bevilja mindre avstånd om placeringen med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter utan olägenhet kan ske.

Avstånd till gata ska vara 6 meter. Dock får man i undantagsfall, där terrängförhållandena eller andra viktiga omständigheter kan påkalla, läggas närmare gata dock ej under 6 meter från gatans mittlinje.

Avstånd mellan byggnader inom samma tomtplats får inte understiga 12 meter. Dock får nämnden medgiva mindre avstånd, dock inte under 9 meter, om det inte utgör något hinder



ur eldfarlighetssynpunkt. Där ändamålsenligt bebyggande främjas får mindre gårdsbyggnad placeras 4,5 meter från annan byggnad.

Byggnadshöjden får inte överstiga 3 meter och yttertaket får inte i någon del överstiga denna höjd med mer än 1,5 meter. Om nämnden finner viktiga skäl kan, i undantagsfall, höjder ökas med 1 meter.

Avvikelser från stadsplanen

Ansökan avviker från stadsplanens bestämmelser då byggnaderna överskrider den totala byggnadsytan samt placering till granntomt. Huvudbyggnad upptar idag ca 232 m². Byggnadsarea på befintlig byggnad samt det nya garaget skulle innebära att fastighetens tillåtna yta överskrids med 123 m² vilket innebär en avvikelse på 196 %.

Förslaget avviker även gällande avstånd till granntomt. Enligt stadsplan ska byggnad placeras 4,5 meter från granntomt. Byggnaden placeras 1 meter från granntomt.

Kulturmiljövärden

Områdets kulturmiljövärden är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.

Yttranden

Förslag till beslut har skickats till sökande som beretts möjlighet att lämna in yttrande. Sökande anger följande:

Befintlig Carport

- Passar inte in i vårt område, det är en udda fågel.
- Samägs av och är placerad på två fastigheter, strider mot nuvarande regelverk i Nacka.
- Är inte i linje med tankarna i Nackas kulturmiljöprogram för området.

Nytt Garage

- Är anpassat och i stil med befintlig bebyggelse.
- Uppfyller kulturmiljöprogrammets krav för området.
- Har en byggyta som, bortsett från cykelparkering, är identisk med min del av nuvarande med grannfastigheten hopbyggda carport. (Min del av nuvarande carport är 30kvm och det tilltänkta garaget är 30 kvm ex cykelparkeringen, cykelparkeringen är ca 7 kvm).
- Förändrar inte bebyggd yta av fastigheten.
- Är i realiteten en fråga om upprustning och en mindre förflyttning av befintlig byggnad.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar jag att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med min bygglovsansökan

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av villa och carport gavs 29 maj 1975 med beslutsnummer § 374.

Bygglov för nybyggnad av carport gavs 16 februari 1987 med beslutsnummer § 54. Beslutet avsåg en carport som sammanbyggs över fastighetsgräns med 30 m² byggnadsarea på vardera fastighet. Tattby 34:18 avser att riva sin del av carport i samband med denna ansökan. Tattby 34:23 har ännu inte ansökt om rivningslov för sin del.



Skäl till beslut

Enligt 9 kap 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen, är en av förutsättningar för att kunna bevilja ett bygglov att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Planstridigheten har uppkommit genom bygglov som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning, ej PBL eller ÄPBL.

I övergångsbestämmelserna till PBL (punkt 13) finns en hänvisning till 17 kap. 18 a § ÄPBL där det anges hur avvikelser från planer som har skett före ÄPBL ska behandlas. Dessa avvikelser får byggnadsnämnden, i ett beslut om bygglov, förklara att en avvikelse som tidigare medgetts med stöd av bestämmelser i ÄPBL:s föregångare ska anses vara en liten avvikelse. I den här situationen krävs alltså att nämnden på nytt särskilt prövar om den befintliga avvikelsen kan godtas som en liten avvikelse.

Förslaget till nybyggnation av garage avviker från detaljplanen avseende överskriden byggnadsarea inom fastigheten. Vidare strider byggnadens placering mot gällande bestämmelser avseende avstånd till tomtgräns. Nämnden bedömer att avvikelserna tillsammans, och var och en för sig, inte bedöms utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att avvikelsen är för stor för att kunna betraktas som en sådan liten avvikelse som anges i 9 kap 31 b § PBL.

Det yttrande som sökanden skickats in föranleder ingen annan bedömning av ansökan.

Sammantaget gör nämnden bedömningen att det föreligger hinder för att ansökan om bygglov ska beviljas och nämnden avslår därför ansökan med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande

