



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-07-07

Rev. 2014-08-20

B 2014-000790

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 37:68**

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus,  
underjordiskt parkeringshus med uppstigningsbyggnad och murar**

**Förslag till beslut**

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

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

- avgiften för bygglovet är 5 300 kronor,

**Ärendet**

Ansökan gäller nybyggnad av två flerbostadshus med underjordiskt parkeringsgarage med uppstigningsbyggnad samt två murar inom planlagt område. Ansökan avviker från planbestämmelserna gällande högsta tillåtna höjd, placering av parkeringsgarage och uppstigningsbyggnad på punktprickad mark, som ej får bebyggas, samt placering av två murar på punktprickad mark, dvs mark som inte får bebyggas.

**Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan DP313 och DP374. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med bostäder samt bestämmelser om mark som får underbyggas med planterbart och körbart bjälklag, korsprickad mark som får bebyggas med parkeringsdäck samt punktprickad mark som inte får bebyggas. Detaljplanerna tillåter en totalhöjd om 17,5 m exklusive teknikutrymmen.

Granskad av ANROM



## Yttranden

Avvikelserna har inte kommunicerats med berörda sakägare.

Förslaget till beslut har kommunicerats med sökande som inkommit skrivelse gällande behov av ändring av detaljplanens underbyggnadsrätt då placeringen av den medför störningar för utbyggnaden, möjligheter till planteringar vid gatan samt en svårare fastighetsbildning.

## Tidigare beslut

Detaljplan DP313, laga kraft vunnen 2013-04-24, ändrades genom tilläggsbestämmelserna i detaljplan DP374, laga kraft vunna 2005-12-16. Ändringarna syftade till att möjliggöra utbyggnad i området enligt intentionerna i detaljplan DP313 bland annat genom att ändra underbyggnadsrätten i planen så att underjordiskt garage skulle kunna sammanbinda de olika husen, möjlighet till större garage och planteringar i områdets park.

Förhandsbesked har för underjordiskt parkeringsgarage under prickmark har sökt under 2014, men återkallats av sökande.

## Skäl till beslut

Åtgärderna som ansökan avser innebär avvikelser från detaljplanen gällande placering av underjordiskt parkeringsgarage med uppstigningsbyggnad och murar på punktprickad mark, dvs mark som inte får bebyggas. Flerbostadshusen avviker också från högsta tillåtna totalhöjd då förslaget innebär en höjd om 17,9 m mot detaljplanens tillåtna 17,5 m.

Avvikelserna gällande tillåten totalhöjd för flerbostadshusen kan i sig betraktas som små och bedöms vara förenliga med detaljplanens syfte.

Avvikelserna gällande placering av två murar på punktprickad mark bedöms för sig som små och förenliga med detaljplanens syfte.

Avvikelserna gällande placering av underjordiskt garage och uppstigningsbyggnad på punktprickad mark bedöms inte som små avvikelser och inte heller överensstämmer med detaljplanens syfte.

Bygglovenheten gör bedömningen att detaljplanens syfte är att underjordiska garage ska placeras där underbyggnadsrätt finns angivet i planen. Även planbeskrivningen förtydligar att det området är avsett för underjordiskt garage. Detaljplanen ändrades under 2005 för att möjliggöra annan placering av garage än vad den ursprungliga planen avsåg. I ändringen ändrades punktprickad mark i ursprungsplanen till mark med underbyggnadsrätt. Därför görs bedömningen att det i syftet med detaljplanen gjorts skillnad på punktprickad mark och mark som är möjlig att underbygga. Sett till uppstigningsbyggnaden för garaget är den i sin helhet placerad på punktprickad mark. Enligt förarbeten till plan- och bygglagen kan en avvikelse någon meter in på prickmark vara möjlig, men inte placering helt på punktprickad mark, vilket är skälet till att placering av uppstigningsbyggnaden inte bedöms överensstämmer med planens syfte och bestämmelser.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Bygglovenheten



bedömer sammantaget att avvikelserna i ansökan, placeringen av underjordiskt garage med uppstigningsbyggnad, två stödmurar på punktprickad mark samt överskridande av tillåten totalhöjd för två flerbostadshus, inte är små avvikelser och inte heller är förenliga med planens syfte. Ansökan bör därför avslås.

### **Bygglovenheten**

Jakob Weinert  
handläggare

### Bilagor

1. Översiktskarta
- | 2. Ritningar
3. Yttrande från sökande