



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-01-26

B 2014-001140

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Eknäs 1:285 (Tornstigen I B)**Yttrande till mark- och miljödomstolen i ärende om överklagat förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar yttrandet i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad 2016-01-26 som yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr P 6053-15.

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett positivt förhandsbesked för uppförande av ett flerbostadshus i två våningar samt suterrängvåning fördelat på tre lägenheter och med en total byggnadsarea på 150 m². Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som fastställde nämndens beslut. Ärendet ligger nu och mark- och miljödomstolen för prövning. Mark- och miljödomstolen har förelagt nämnden att yttra sig över överklagandeskrivelserna senast den 10 februari 2016. Nämnden har fått anstånd med att komma in med yttrandet till den 24 februari 2016. Bygglovenheten anser att klagandena inte har framfört några omständigheter som ger skäl till en annan bedömning i frågan om förhandsbesked.

Ärendet

Den 24 juni 2015 § 59 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ge positivt förhandsbesked för ett flerbostadshus med en byggnadsarea på 150 m² fördelat på tre lägenheter i tre våningar varav en i suterräng (se bilaga 2).

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 1 oktober 2015, beteckning 4032-26375-2015, avslog överklagandena (se bilaga 3). Länsstyrelsen bedömer att den tänkta byggnationen uppfyller kraven i 2 kap plan- och bygglagen och att den är förenlig med kommunens riktlinjer för bebyggelse.

Ägarna till grannfastigheterna Eknäs 1:87 respektive 1:88 och 1:27 har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen (se bilaga 4).

Av överklagandeskrivelsen från Eknäs 1:87 framgår sammanfattningsvis följande. Beskrivningen av området som en blandning av flerfamiljsfastigheter och villor är felaktig eftersom endast tomtkartor använts som underlag. Domstolen bör därför åka ut till platsen för att se området och dess karaktär med stora höjdskillnader. Man kräver att Räddningsverket ska få uttala sig i ärendet. I skrivelsen ifrågasätter man varför både kommunen och länsstyrelsen väljer att ignorera de boendes erfarenhet av trafikfaror. Det

Granskad av KERSTA

har inte förts någon diskussion om att bredda vägen. Vidare saknas utredning av solkurvor för de fastigheter som påverkas negativt av den nya fastigheten.

I överklagandeskrivelsen från Eknäs 1:88 och 1:27 anför man bland annat att en del av det faktaunderlag som låg till grund för både nämndens och länsstyrelsens beslut är felaktigt. Man framför att kommunens parkeringstal för ett trefamiljshus i det här fallet innebär fem parkeringsplatser och inte tre, såsom det anges i kommunens tjänsteskrivelse. Avståndsmätningar på kartan uppges inte överensstämma med verkligheten. I tjänsteskrivelsen till nämnden behandlade man inte flera viktiga punkter som kan komma att innebära betydande olägenhet för Eknäs 1:88. Enligt skrivelsen kommer byggnadens placering och utformning innebära väsentliga olägenheter för Eknäs 1:88 i form av påverkan från parkeringsljus/parkeringsplats, maximal skuggning, skador till följd av sprängning, direkt insyn på tomten och i huset och ökad risk för eldspridning. För Eknäs 1:27 anser man att olägenheterna kommer att bestå i skuggning, skador till följd av sprängningsarbeten, direkt insyn på tomt och övervåning och omfattande skador på ekar i anslutning till platsen där det ska sprängas. Med anledning av dessa skäl anser man att kommunen inte har utrett ärendet tillräckligt inför nämndens beslut om förhandsbesked. Både nämndens och länsstyrelsens beslut är därmed fattade på felaktig faktagrund.

Mark- och miljödomstolen har förelagt nämnden att yttra sig över överklagandeskrivelserna senast den 10 februari 2016. Nämnden har fått anstånd med att komma in med yttrandet till den 24 februari 2016.

Mark- och miljödomstolen har kallat till syn på fastigheten den 30 mars 2016.

Bygglovenheten har tagit emot en ansökan om bygglov för byggnationen, dnr B 2015-1869. Ärendet är under handläggning.

Motivering

Eknäs 1:285 ligger i ett område som saknar detaljplan. Av 9 kap 17 § plan- och bygglagen framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska nämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. I en prövning av ett förhandsbesked ska man alltså ta ställning till om det är lämpligt med en viss byggnation på en viss plats.

I det nu aktuella ärendet har nämnden prövat lämpligheten av att uppföra ett flerbostadshus i två våningar och suterrängvåning fördelat på tre lägenheter. Byggnaden ska placeras 6 meter från tomtgräns. Den aktuella fastigheten är relativt smal och kuperad men nämnden har bedömt att byggnaden och nödvändiga funktioner såsom bland annat parkering och ytor för utevistelse kommer att få plats där. Nämnden har också bedömt att byggnationen inte kommer att medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Under beredningen av ärendet besökte två handläggare från bygglovenheten fastigheten.

Även om den aktuella byggnaden avviker från villorna som ligger i omedelbar närhet av fastigheten så avviker den inte från bebyggelsemönstret i området som helhet. Närområdet är mycket varierat med såväl flerbostadshus som villor och verksamheter. Byggnaden kan därför inte anses avvika från bebyggelsestrukturen i området. Inte heller dess storlek med en



byggnadsarea på 150 m² kan anses vara avvikande på ett sådant sätt att byggnaden vore olämplig att uppföra i området.

I överklagandeskrivelserna framhåller man omständigheter som inte hör hemma i prövningen av ett förhandsbesked, t.ex. att den branta och smala vägen (Tornstigen) kan medföra framkomlighetsproblem för räddningsfordon. Bygglovenheten menar att den frågan kommer att lösas genom att det i lov- och startbeskedsskedet säkerställs att utrymning kan ske. Även om en brandbil inte kan nå platsen, så kan brandpersonalen ta sig fram med slangar till fots. Likaså kommer man att lösa parkeringsfrågan i lovet. I förhandsbeskedet är det tillräckligt att det är klart att det går att ordna parkeringsplatser. Samma sak gäller den exakta placeringen av byggnaden.

Sammanfattningsvis anser bygglovenheten att klagandena inte har anfört något som visar att det inte saknas förutsättningar för att ge ett positivt förhandsbesked för den aktuella byggnaden på den aktuella platsen.

Bygglovenheten

Anna Jarl
handläggare

Bilagor

1. Förslag till yttrande till mark- och miljödomstolen, mål nr P 6053-15
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 24 juni 2015 § 59
3. Länsstyrelsens beslut den 1 oktober 2015, beteckning 4032-26375-2015
4. Föreläggande från mark- och miljödomstolen, inklusive aktbilagor 2-3 och 5

Översiktskarta

