



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-01-05

B 2015-001581

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Orminge 54:2 (Kanholmsvägen 12)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvätthall och marklov för schaktning.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov och marklov med stöd 9 kap 30 och 35 §§ plan- och bygglagen.

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

- avgiften för avslag är 5 400 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av tvätthall med en byggnadsarea på 51 m² under ett befintligt skärmtak. Ansökan om marklov för schaktning/sprängning av bergknalle för att kunna anlägga parkeringsplatser.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 8. Bestämmelserna innebär bl a att fastigheten ska användas till bilverkstad och service. Platsen där huvuddelen av det befintliga skärmtaket är placerat är punktprickat vilket innebär att det inte får bebyggas. Området där marklov för schaktning/sprängning söks är markerat med n2 vilket innebär att befintliga träd ej får fällas.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen då det befintliga skärmtaket som delvis ska omvandlas till tvätthall är placerat till största del på mark som inte får bebyggas. På bergknallen som ska schaktas/sprängas bort får marklov inte beviljas för trädfällning vilket måste tolkas som att det inte heller är möjligt att bevilja marklov för schaktning/sprängning då det förutsätter att träden på platsen fälls.

Granskad av JOHSJO

Tidigare beslut

I ärendet beviljades 2015-12-23 bygglov för utvändig ändring av bilhall. Bygglov för stödmurar och parkering samt marklov för uppfyllnad på fastighetens norra del.

Motivering

Befintligt skärmtak saknar bygglov. För att kunna medge att del av skärmtaket byggs om från öppenarea till bruttoarea genom att förses med väggar behöver man först ta ställning till om skärmtakets placering på punktprickad mark kan anses vara en liten avvikelse, eller är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Skärmtaket har en byggnadsarea på ca 170 m² varav uppskattningsvis 110 m² av är placerat på punktprickad mark. Att en så pass stor del är placerad på mark som inte får bebyggas bedöms inte vara en liten avvikelse. Bygglövenheten bedömer att skärmtaket är av begränsad omfattning sett till fastighetens storlek men inte är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Då bygglövenheten inte ser någon möjlighet att bevilja bygglov inte efterhand för skärmtaket finns inte möjlighet att bevilja lov för att det delvis byggs om till tvätthall.

När det gäller marklov för schaktning/sprängning bedömer bygglövenheten att åtgärden inte är att anse som en liten avvikelse, eller är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Åtgärden bedöms inte heller som lämplig eller anpassad enligt de utformnings- och anpassningskrav som finns i plan- och bygglagen. Intentionen i detaljplanen är att behålla en bergknalle med träd mellan fastigheten och Mensättravägen. Vidare är nivåskillnaden som idag upptas av bergknallen 3-4 meter. Åtgärden skulle innebära en stödmur som på sin högsta punkt är fyra meter hög invid Mensättravägen vilket inte bedöms vara lämpligt.

Sammanfattningsvis föreslår bygglövenheten att ansökan avslås med stöd av 9 kap 30 och 35 §§ plan- och bygglagen.

Bygglövenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ritningar

Översiktskarta



