



TJÄNSTESKRIVELSE
2017-10-30

B 2017-000954

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

HASSELUDDEN 1:82

Ansökan om bygglov för nybyggnad av uthus; sjöbod (VA)

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 avslag är 5 600 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ärendet avser nybyggnad av komplementbyggnad i en våning med loft, med 34 kvadratmeter byggnadsarea, en byggnadshöjd på 3,1 meter och en taklutning på 39 grader. Komplementbyggnaden är delvis placerad inom öppet vattenområde som inte får överbyggas enligt detaljplanen och på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan 357. Bestämmelserna innebär bl.a. att komplementbyggnader får uppföras med som mest 60 kvadratmeter byggnadsarea varav den största får vara 35 kvadratmeter. Byggnadshöjden får inte överskrida 2,7 meter, taklutningen får inte vara större än 27 grader och byggnaden ska placeras minst 4,5 meter ifrån tomtgräns.

Mark som i detaljplanen är markerad med prickar får inte bebyggas.

Fastighetens vattenareal omfattas av strandskydd, på land är strandskyddet upphävt. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljön och bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt detaljplan. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Granskad av Johahs

Yttranden

Sökanden anför att det område där byggrätten är inritad på detaljplanen är beläget på en platta ca 3,5 meter över havet precis intill strandlinjen. På den exakta platsen skulle en byggnad vinna på att harmonisera med huvudbyggnadens arkitektur och således ges en modern utformning. Det skulle bli en byggnad som hänger väl ihop med bebyggelsen på den enskilda fastigheten. Samtidigt förlorar man därigenom direktkontakten med vattnet och övrig vattennära bebyggelse i Lövbergaviken. Funktionen som sjöbod, vilket måste antas vara byggrättens bakomliggande motiv främjas heller ej på bästa sätt. En sådan placering kan alltså antas leda till en bebyggelse som bryter av mot formspråket och funktionen hos övriga bodar i denna del av detaljplaneområdet.

Sökande vill istället ändra placeringen av sjöboden så att den får en klarare koppling till övriga sjöbodar. Utformningen av sökt sjöbod är likt de befintliga sjöbodarna i området. På grund av detta är sjöboden något mindre än vad detaljplanen medger.

Sökande anför att avvikelserna bör anses sammantaget som en liten avvikelse. De menar att vid bedömningen av en liten avvikelse ska hänsyn tas till samtliga omständigheter i det enskilda fallet och inte bara till absoluta mått och tal. Liten avvikelse betyder alltså inte lite i absoluta mått. Det är också avsikten att lokala variationer och anpassningar ska möjliggöras. Avvikelsens art och storlek måste bland annat relateras till skalan och karaktären hos miljön och avvikelsen ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall.

Avvikelsen förändrar inte markanvändningen på fastigheten, storleken av i anspråkstagen yta för byggnation, ändamålet med byggrätten eller miljön utan förstärker om något avsikten med byggrätten. Avvikelsen ska därför ses som liten. Natur sparas genom att två tallar inte behöver fällas.

Den föreslagna placeringen av sjöboden är nödvändig för att vara ändamålsenlig, det vill säga, möjliggöra funktionen av en sjöbod till fullo. Utformningen står även i samklang med riktlinjerna för ny bebyggelse enligt planbeskrivningen. Syftet med den inritade byggrätten har uppenbarligen anknytning till havet, garage är uteslutet då det inte går att köra bil eller annat fordon till platsen, och det ligger för långt från huvudbyggnaden för att eventuell bebyggelse ska kunna fungera som förråd. Avsikten med planen är utan tvivel att bereda fastigheten möjlighet till en sjöbod. Avvikelsen är således förenlig med detaljplanens syfte och nödvändig för anläggningens användning.

Skäl till beslut

I ärenden om bygglov ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplan enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

I ärenden om bygglov får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden 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.

I detaljplanen finns en byggrätt avsedd för komplementbyggnad inom ett egenskapsområde. Ansökan avser en komplementbyggnad med en annan placering, helt på prickad mark som inte får bebyggas och delvis inom öppet vattenområde som omfattas av strandskydd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden myndighetsutskott bedömer att åtgärden avseende nybyggnad av komplementbyggnad avviker från detaljplanens bestämmelser med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden myndighetsutskott bedömer att en planstridig placering av komplementbyggnaden inte är förenlig med detaljplanens syfte. Nämnden bedömer att komplementbyggnaden kan placeras planenligt och ändå vara ändamålsenlig för sitt syfte. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden myndighetsutskott delar sökandes uppfattning att byggrätten för komplementbyggnad även kan innefatta en sjöbod men bedömer inte att åtgärden är av sådan art att den är nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt enligt 9 kap. 31 b punkt 2 § plan- och bygglagen.

Åtgärden innebär ytterligare avvikelser i form av en överskriden byggnadshöjd med 0,4 meter och en för brant takvinkel.

Sammantaget bedömer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden myndighetsutskottet att avvikelserna inte kan ses som en liten avvikelse av vad som följer av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Vad sökande i övrigt har anfört föranleder ingen annan bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden myndighetsutskott bedömer att bygglov inte kan ges för nybyggnad av komplementbyggnad då åtgärden inte är förenlig med detaljplanens bestämmelser och att avvikelserna inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 30 § och 31 b § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden myndighetsutskott bedömer att en åtgärd avseende komplementbyggnad med en annan placering, och med en lägre byggnadshöjd och en mindre brant takvinkel kan beviljas bygglov.

Bygglovenheten

Isak Karlsson
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden
4. Bilaga situationsplan med planbestämmelser

