



TJÄNSTESKRIVELSE

20170120

B 2016-000363

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Björknäs 1:211, Lövdalsvägen 17

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus avslås enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för avslag av ansökan är 5 500 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S1.

Ärendet

Fastigheten som berörs av ansökan är belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheten utgör 1776 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus som utgör ca 103 kvm byggnadsarea. Befintlig huvudbyggnad är placerad mitt på fastigheten, se bilaga 1. Bakom huvudbyggnaden finns en bergsknalle, se bilaga 2.

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av ytterligare ett enbostadshus på fastigheten inkom till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-03-08. Förslaget innebär uppförande av enbostadshus samt att fastigheten styckas av.

Enligt förslaget ska den fastighet som tillskapas blir 740 kvm och enbostadshuset ska uppta ca 91 kvm byggnadsarea. Byggnaden placeras som närmast 4,3 meter ifrån tomtgräns. Fastigheten är kuperad och är som högst där den nya byggnaden föreslås placeras, uppe på bergsknallen, se bilaga 2 och 4.

In- och utfart till bakomliggande fastighet föreslås ske via ett skaft från Lövdalsvägen längst med fastighetsgränsen i väster. För att skapa en skaftväg till den tillkommande fastigheten, som krävs för att uppfylla kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 4 § punkt 8 plan och bygglagen, krävs sprängning, schaktning och uppfyllnad samt stödmur mot grannen, se bilaga 3.

Granskad av AXEGRA

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintligt enbostadshus med 34 kvm byggnadsarea hanteras i ärende med diarienummer B 2016–991603.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten är belägen utanför område med detaljplan.

Översiktsplanen anger att området utgör medeltät stadsbebyggelse. Kommunen har inte beslutat att detaljplanera området. Fastigheten ligger inte inom område som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram.

Yttranden

Ägare till fastigheterna [Personuppgift borttagen enligt PuL] har fått tillfälle att yttra sig som berörda sakägare.

Ägare till fastigheterna [Personuppgift borttagen enligt PuL] har yttrat sig med negativa synpunkter. Sakägare anför i huvudsak att en byggnation på föreslagen plats innebär orimliga ingrepp i naturen på grund av anläggande av bilväg samt bidrar till en försämring för omkringliggande bebyggelse med avseende på insyn och utsikt. Sakägare menar även att exploateringen skulle vara negativ för områdets utseende och karaktär.

Sökanden har i yttrande som inkom den 19 januari 2017 i huvudsak anført att naturen på fastigheten inte är bevarande värd samt att förslaget är väl anpassat till stadsbilden. Sökanden anför även att ingreppen för att skapa en väg upp till det föreslagna huset endast innebär mindre angrepp i naturen. Sökanden anför även att handläggningen tagit lång tid samt inneburit orimliga kostnader för att ta fram efterfrågade handlingar.

Skäl till beslut

Nämnden har gjort bedömningen att förhandsbesked inte kan ges för förslaget med hänvisning till 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

I ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Förhandsbesked ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen. Centralt i bedömningen av en ansökan om bygglov eller förhandsbesked utanför ett område med detaljplan är att pröva åtgärden mot de bestämmelser i plan- och bygglagen som vanligen tas i beaktning under framtagandet av en detaljplan. 2 kap. plan- och bygglagen om allmänna och enskilda intressen blir särskilt viktigt, då anpassning till platsen och tomtstorlekar inte styrs av en detaljplan. Enligt 2 kap 1 § ska vid prövning av bygglov och förhandsbesked hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 2 kap 2 och 5 § plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till god hushållning med mark- och vattenområden.

Den föreslagna placeringen av byggnaden bedöms inte vara lämplig i stadsbilden samt bidrar inte till en god helhetsverkan i området. Den föreslagna byggnaden placeras högre upp än övriga byggnader i området vilket inte bidrar till en god helhetsverkan av bebyggelsestrukturen.



Vid avvägning mellan det enskilda intresset att stycka av fastigheten och bygga ytterligare ett enbostadshus och det allmänna intresset av en god stadsbild och sparsamhet med naturresurser har nämnden gjort bedömningen att det allmänna intresset väger tyngre. För att möjliggöra angöring till byggnaden och för att uppfylla kraven på tillgänglighet krävs ingrepp i naturen. Ingreppen bedöms vara för omfattande till vinningen att tillskapa ytterligare en bostad. Åtgärden bedöms därför inte uppfylla kraven i 2 kap plan- och bygglagen.

Vad sakägare anför i fråga om insyn och utsikt innebär inte en sådan olägenhet som avses i 2 kap 6 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis blir placeringen av huset allt för dominerande i stadsbilden och följer inte den övriga bebyggelsens struktur. Att tillföra ytterligare en byggnadsvolym på platsen bedöms inte harmonisera med övrig bebyggelsestruktur och är inte lämpligt med hänsyn till stadsbilden. Vad sökanden anför innebär ingen annan bedömning. Ansökan om förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen för nybyggnad av enbostadshus avslås därför.

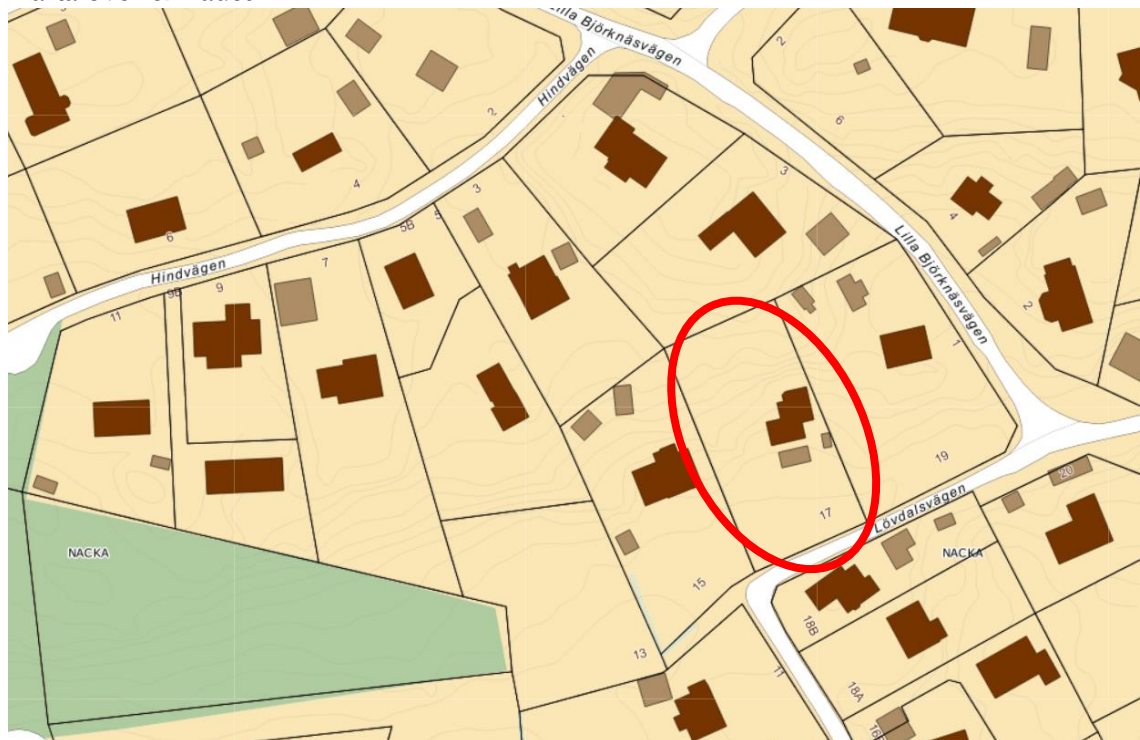
Bygglovenheten

Elise Ljung
handläggare

Bilagor

1. Marksektionsritningar
2. Situationsplan
3. Ansökan

Karta över området



Karta över området, berörd fastighet belägen inom med cirkel markerat område.

Ortofoto över området



Ortofoto BlomWeb 2016, berörd plats belägen inom med cirkel markerat område.

Bilder på platsen, tagna vid platsbesök sommaren 2016.







