



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-25

B 2017-000930

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BAGGENSUDDEN [REDACTED] ([REDACTED])

Ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av två
komplementbyggnader

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ plan
och bygglagen (PBL).

Avgiften för avslag på ansökan är 5 600 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om lov i efterhand för nybyggnad av två komplementbyggnader,
benämnda ateljén och bastun. Avstånd mellan de två byggnaderna är ca 8 meter.

Ateljén har en byggnadsarea på 47 m² och en byggnadshöjd på 3,3 meter mätt från
medelmarknivå på beräkningsgrundande fasad mot öster. Avstånd till tomtgräns är 4,6
meter.

Bastun har en byggnadsarea på 33 m² och en byggnadshöjd ca 5,2 meter mätt från
medelmarknivå på beräkningsgrundande fasad mot öster. Avstånd till tomtgräns är ca 3,2
meter. Vid bastun finns en altan som inte bedöms uppta byggnadsarea.

Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsarea på 161 m².

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan 118. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen
är för bostäder och att en 1/10 av tomtens area får bebyggas, vilket motsvarar 219 m²
byggnadsarea. Avstånd från byggnad till tomtgräns ska vara minst 6 meter. Avstånd mellan
byggnader på samma tomt ska vara minst 12 meter men får vara ner till 9 meter om

Granskad av AXEGRA

nämnden bedömer att detta inte innebär risk vid brand. Komplementbyggnader får ges en byggnadshöjd på högst 3 meter. Komplementbyggnader får inte inredas med kök eller bostadsrum.

Avvikelser från stadsplanen

Ansökan avvikelser från stadsplanens bestämmelser då byggnadshöjden överskrids med 0,3 meter för ateljén och med 2,2 meter för bastun. Tillåten byggnadsarea på fastigheten överskrids med 22 m² eller 10 %. Avstånd till tomtgräns för ateljén understiger 6 meter och är 4,6 meter. Avstånd till tomtgräns för bastun understiger 6 meter då altanen som bastun är sammanbyggd med är placerad ca 3,2 meter från tomtgräns. Avstånd mellan byggnader understiger 12 meter och är ca 8 meter.

Yttranden

Sökanden har skickat in en skrivelse och bifogat en beräkning av medelmarknivå samt fotografier från platsen för bastun innan bygget påbörjades.

Sökanden har skickat in en andra skrivelse efter att ha fått ta del av nämndens tjänsteskrivelse. I skrivelsen yrkar sökanden bl a på att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkänner bygglovet enligt ansökan med smärre avvikelser från detaljplanen alternativt återförvisar ärendet till bygglovenheten för att utreda byggnadernas höjd efter markåterfyllning till ursprunglig nivå. Vidare ifrågasätter sökanden Mark- och miljödomstolens och bygglovenhetens uträkning av byggnadshöjden för de två byggnaderna. Sökanden skriver att man avser ta bort de ”konstruktioner/kappor” som gjutits runt bastun och återfylla runt byggnaden när bygglov beviljats.

Tidigare beslut

Komplementbyggnaderna:

Bygglov för nybyggnad av de två komplementbyggnaderna beviljades på delegation 2006 (beslut § 0499/2006 i ärende 233 2005-000610). Lovet nyttjades inte och förföll.

Bygglov med ändrad placering av de två komplementbyggnaderna beviljades på delegation 2008 (beslut § 0962/2008 i ärende 233 2005-000610). Beslutet överklagades av grannar och 2014 upphävde länsstyrelsen beslutet och återförvisade det till nämnden för vidare handläggning då ansökan bedömdes innehålla avvikelser mot stadsplanen som nämnden inte tagit ställning till.

Nytt bygglov för de två komplementbyggnaderna beviljades på delegation med liten avvikelse 2014 (beslut § 2014-003165 i ärende 233 2005-000610). Beslutet överklagades av grannar och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, 2017 (mål nr P 5414-16). I sin dom skriver MÖD bl a att de markåtgärder som medgavs i lov år 2013 för att höja marknivåerna runt byggnaderna inte uppfyller syftet utan att byggnadshöjder ska räknas från befintlig marknivå redovisad i handlingarna. Byggnadshöjden för ateljén beräknades till 3,4 meter och bastuns byggnadshöjd beräknades till ca 5,6 meter. Domstolen skriver vidare att tillåten byggnadsarea på fastigheten överskrids med 15 %. MÖD gör bedömningen att avvikelserna för byggnadshöjd och byggnadsarea inte kan anses vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b plan- och bygglagen. Övriga avvikelser bedömer MÖD kan medges.



Markåtgärder:

Bygglov i efterhand beviljades 2013 för uppförande av murar och markuppfyllnader runt de två komplementbyggnaderna (beslut § 2013-002202 i ärende B 2013-000658). Syftet med ansökan var att genom markåtgärderna höja marknivån runt byggnaderna för att klara den byggnadshöjd som stadsplanen föreskriver. Lovet har vunnit laga kraft.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap 30, p2 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kap 31 b, p1-2 § PBL 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.

Efter Mark- och miljödomstolens dom 2017 har sökanden i sin nuvarande ansökan om lov i efterhand reviderat handlingarna så att byggnadshöjden för ateljén minskat från 3,4 meter till 3,3 meter. Byggnadshöjden för bastun har minskat från 5,6 meter till 5,2 meter.

Avvikelserna som ansökan innebär med att byggnadshöjderna för de bägge byggnaderna överskrids och att bastun är placerad närmare tomtgräns än 6 meter bedöms inte vara en sådan liten avvikelse som avses med 9 kap. 31 b PBL. Ansökan bedöms i stort vara samma ansökan som ingick i det beslut som MÖD upphävde. Vissa justeringar har skett som gör att andra avvikelser mot stadsplanen bedöms kunna medges, dock inte gällande byggnadshöjden och avstånd från bastun till tomtgräns.

De avvikelser som ansökan innebär med att byggnadsarea överskrids, avstånd mellan byggnader underskrids och att ateljén är placerad närmare tomtgräns än 6 meter bedöms vara sådana avvikelser som kan ges med stöd av 9 kap. 31 b PBL. MÖD bedömde att altanen vid bastun upptar byggnadsarea. Höjden för altanen har sänkts vilket gör att den inte längre bedöms uppta byggnadsarea.

Sammanfattningsvis konstaterar nämnden att sakförhållandena, trots justeringar, inte har förändrats nämnvärt sedan tidigare och finner därmed att MÖDs bedömning kvarstår. Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder ingen annan bedömning. Sökanden skriver i sin andra skrivelse att "konstruktioner/kappor" runt bastun ska tas bort och marken runt bygganden återfyllas efter givet bygglov är inget som redovisas i ansökan eller framkommer av de inskickade ritningarna. MÖD skriver i sin dom att ev återfyllnad under de s k kapporna inte ändrar deras bedömning av byggnadshöjden. Nämnden bedömer därför att förutsättningar saknas för att tillstyrka ansökan för de två komplementbyggnaderna och att ansökan om bygglov ska avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL.

Övrigt

Sökanden har informerats om att bygglov kan medges med en reviderad ansökan där bl a byggnadshöjden för de bägge byggnaderna sänks till den höjd som stadsplanen medger.



Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Skrivelse ett från sökanden med beräkning av medelmarknivå och fotografier
4. Yttrande från ombud till ägare av grannfastighet
5. Mark- och miljööverdomstolens dom, P 5414-16
6. Skrivelse två från sökanden