



2020-11-09

Dnr: SBN 2020-000761

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: RIDDAREN 34 (NORRSKOGSVÄGEN 1)
Ärende: **Bygglov för (tillbyggnad) rivning och nybyggnad av enbostadshus**
Sökande: George Afram

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja rivningslov för rivning av enbostadshus och
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Avgift för rivningslov 6 432 kronor.
För åtgärder med avslag tas avgift ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet. Avgiften för nybyggnad av enbostadshus med avvikelse från detaljplan är 37 788 kronor vilket ger en avgift vid avslag om 23 852 kronor. Totalt avgift är 30 284 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 30 och 34 §§ och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

För beslutet gäller

Rivningsarbetet får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat startbesked och området där byggnaden har stått får inte tas i bruk förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat slutbesked för rivningsarbete.

Åtgärden får inte påbörjas – trots att startbesked har getts – förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. *När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att*

det inte längre kan överklagas.

Kontrollansvarig för åtgärden är ej angiven och kontrollplan har ej inlämnats.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap 43 § PBL.

Ansökan avser

Ansökan avser, enligt ansökningsblankett, tillbyggnad av enbostadshus, (byggnadsarea 185 m²). Förvaltningens bedömning om omfattning av bygglov se under bedömning.

Bakgrund

Fastigheten Riddaren ligger i Norrsborg på området som i princip består av likadana hus grupperade i husgrupper av ca 10 kedjehus i ett plan samlade omkring en entrégata. Totalt finns 174 kedjehus varav 8 st, utefter den norra entrégatan i kvarteret Riddaren, är suterränghus. Alla övriga hus i området är rena envåningshus.

År 1995 har Samhällsbyggnadsnämnden genom planändringen (till nu gällande detaljplanen) gett medborgarna möjlighet att i viss mån bygga till de befintliga husen med högst 20 kvm samt ge möjlighet till vindsinredning.

Bestämmelserna är utformade på ett sådant sätt att de ska ge en viss frihet och utrymme för husen att kunna växa och samtidigt bevara karaktären av kedjehusområde.

Förvaltningen har varit i kontakt med fastighetsägaren och hans konsult som via e-post den 15 oktober begärt att ansökan ska i nuvarande utformning prövas av samhällsbyggnadsnämnden. Frågan om rivning och nybyggnad (se under bedömning) är inte besvarat.

Beslutsunderlag

Situationsplan inkom 2020-09-16

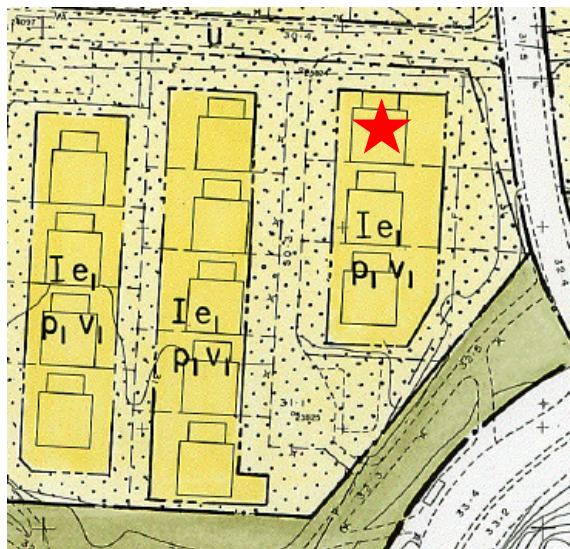
Planritning inkom 2020-10-15

Fasadritningar inkom 2020-10-15

Sektionsritningar inkom 2020-10-15

Planförhållande

Fastigheten omfattas av detaljplan 53-21 som anger att området får bebyggas för bostäder.



Största byggnadsarea per tomt är 175 m², varav garage minst 25 m².

Högst en lägenhet per tomt. Garage får inte inredas till bostadsrum.

Tillbyggnad och vindsvåning får uppföras fram till tomtgräns i liv med ursprunglig bostadsdel. Största taklutning för ursprunglig bostadsdel (d.v.s. på högst 116 m²) får vara 27 °.

Tillbyggnaden samt uthus/garage får ha en högsta totalhöjd på 3,5 m.

Prickad mark får inte bebyggas.

Yttranden från sakägare

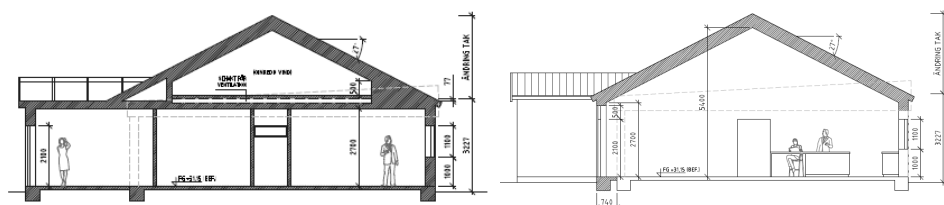
Berörda grannar har inte beretts tillfälle att yttra sig då förvaltningen föreslår som beslut avstyrkan.

Bedömning

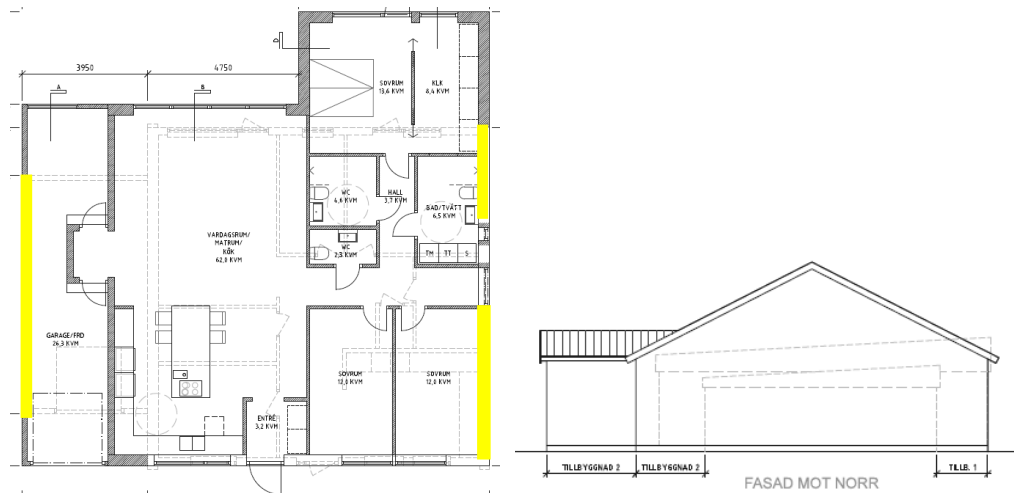
Förslaget, rivning av enbostadshus strider inte mot detaljplanen.

Förslaget bygglov för tillbyggnad och/eller nybyggnad av enbostadshus avviker från gällande detaljplan avseende för stor byggnadsarea. Avvikelsen är 10 m² vilket motsvarar ca 7 %.

I ansökan om bygglov anges endast att lov söks för tillbyggnad av enbostadshus. Det anges inte att bygglov söks för någon ytterligare rivning och nybyggnad. Av bygglovsritningarna, vilka är underlag för beslut, framgår dock att rivningsåtgärder och nybyggnation som den bygglovssökande önskar genomföra.



Sektionsritningarna visar nybyggnad av enbostadshus med tillbyggnader och ny tak.



Den gula markeringen visar de väggar som eventuellt ska bevaras. Med streckade linjen har sökanden markerat att samtliga inne- och ytterväggar ska rivas.

Kök och badrum ska flyttas vilket innebär att omfattande rivningsarbete krävs för nya rödragningar i bottenbjälklaget.

Takbjälklaget ska rivas. Nytt bjälklag ska byggas över sov- och badrum.

Begreppet rivning innebär att man helt tar bort en byggnad eller en del av en byggnad, det vill säga även stommen. Man kan alltså ta bort byggnadens icke bärande delar såväl invändigt som utvändigt utan att åtgärden bedöms som rivning, så länge stommen står kvar. Om allt utom grunden har rivits, för att den exempelvis ska utnyttjas till en ny byggnad, är det ändå att betrakta som rivning. Det räknas också som rivning när man tar bort endast en del av en byggnad, till exempel en veranda. (jfr. prop. 1985/86:1 sid. 706 f.)

Enligt mark- och miljööverdomstolens dom ett bygglov omfattar även de åtgärder som inte är beskrivna i ansökan men redovisade på beslutsunderlaget. På grund av ovanstående har förvaltningen bedömt att bygglovet ska beslutas som ansökan om rivning och nybyggnad av enbostadshus.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 10 § krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och
2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 34 § ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

En ansökan om rivningslov ska enbart prövas mot dessa två förutsättningar. Vid prövningen ska både de allmänna intressena och byggnadsägarens enskilda intresse beaktas. Exempel på allmänna intressena är att byggnaden bör bevaras med hänsyn till sina värden. Ett enskilt intresse kan vara att vilja riva en byggnad för att istället bygga nytt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att enligt ovanstående rivningslov kan beviljas.

Avseende att den aktuella förslaget, nybyggnad av enbostadshus, strider mot detaljplaner bedömer förvaltningen följande:

En grundläggande förutsättning för att få bygglov inom ett detaljplanlagt område är att både fastigheten och byggnadsverket, där man vill utföra en åtgärd, stämmer överens med detaljplanen. 9 kap 30 § plan- och bygglagen anger att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller lokalisering och utformningskrav enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

Liksom lagregler måste planbestämmelser följas när en ansökan om bygglov för åtgärder inom område med detaljplan prövas. Utgångspunkten för lovprövningen inom område med detaljplan hittar vi i 9 kap. 30 § PBL. Där anges bl.a. att den sökta åtgärden ska överensstämma med detaljplanens bestämmelser. En planförfattare kan dock, lika lite som en lagstiftare, förutse eller i detalj reglera alla situationer som kan uppkomma. PBL öppnar därför en möjlighet för byggnadsnämnden att medge bygglov för åtgärder som avviker från detaljplanen i vissa fall.

När PBL trädde i kraft angavs i 9 kap. 31 b § PBL att byggnadsnämnden fick

meddela bygglov för avvikande åtgärder förutsatt att avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Denna lydelse överensstämde med vad som gällde enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, med den skillnaden att begreppet då var mindre avvikelser. Genom en ändring i PBL 2015 utökades möjligheterna att ge bygglov trots att sökt åtgärd avviker från en detaljplan. Ändringen skedde genom ett tillägg i 9 kap. 31 b § samt genom en ny 9 kap. 31 c §.

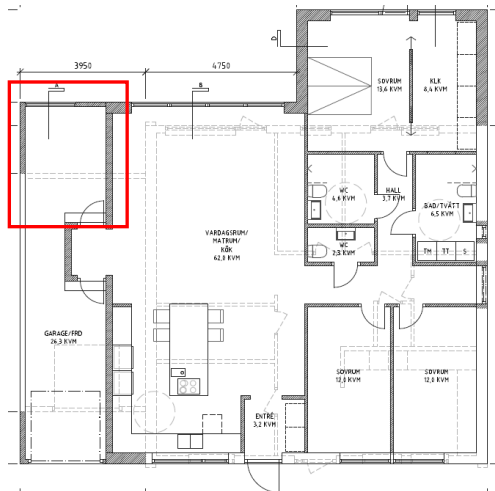
Inom detaljplanerat område kan bygglov medges för en åtgärd som strider mot detaljplanen, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § första punkten plan- och bygglagen eller annars kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § andra punkten som anger att bygglov får ges om åtgärden är begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I förarbetena (prop. 1989/90:37 s 54 ff) har departementschefen givit vägledning för tolkningen av bestämmelsen och därvid uttalat bland annat följande:

*"Smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter **in på s.k. punktprickad mark** skall enligt PBL-propositionen kunna medges såsom mindre avvikelser och följaktligen också kunna motivera en förklaring om godtagen avvikelse. Detsamma gäller ett sådant överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller ett överskridande av tillåten byggnadsarea som medgetts för att en bättre planlösning skall kunna uppnås. Däremot bör det inte vara möjligt att godta sådana avvikelser som innebär att marken skall användas för ett i planen icke avsett ändamål.*

I sakens natur ligger att en godtagbar avvikelse endast har en så lokal påverkan att en planändring inte fordras på saklig grund. Den får således inte medföra inskränkningar i grannars möjligheter att framgent utnyttja sin mark. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken mån och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter och om detta påverkar kretsen av berörda. En åtgärd som i och för sig är "mindre" på en fastighet kan t.ex. leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde."

Efter lagändringen, införande av bygglovsbefriade åtgärder, har lagstiftaren gett nya möjligheter för att medborgarna lagligt utveckla sin boende. Vid bedömning av en avvikelse ska även ta hänsyn till att i den aktuella fallet har fastighetsägaren fortfarande möjlighet att utöka sin byggnad med ytterligare 15 m² bruttoarea som tillbyggnad.

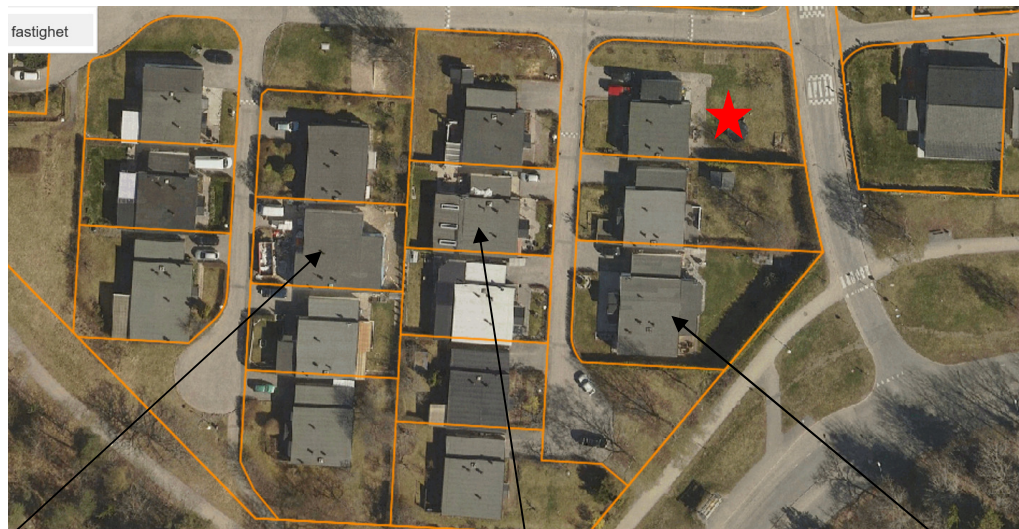


Den föreslagna planlösningen medger utan att viktiga funktioner eller att sänka boende kvalité minska byggnaden till planenlig storlek och i en senare tid bygga till med bygglövsbefriad (Attefalls) tillbyggnad.

Se röd markeringen

Av flygfoto framgår att flera fastigheter på närområdet har blivit tillbyggda tidigare.

Dessa tillbyggnader har fått lov beviljad innan ovannämnda lagändring varför bedömning vad som ansågs som liten/mindre avvikelse har varit annorlunda.



Riddaren 25 dnr 2016-682 tillbyggnad med 6 + 11 m²

Riddaren 28 dnr Lov 10-420

Riddaren 32 dnr Lov 641-76

Prövningen av om en avvikelse kan medges ska i första hand göras mot syftet med planen. Avvikelsens art och storlek måste bl.a. relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte ändras. Frågan om en avvikelse ska godtas måste alltid bedömas från fall till fall.

Vid bedömning om en åtgärd är en liten avvikelse skall inte enbart förhållandena på den aktuella fastigheten beaktas: "Åtgärd som i och för sig är "liten" på en fastighet kan leda till en oacceptabel miljöförändring om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde." (Prop. 1989/90:37 sid 56) Mål 3538-05.

Prövningen av om en avvikelse är liten ska bedömas i relation till de förhållanden och omständigheter som finns i varje enskilt fall. Något absolut mått på vad som är en liten avvikelse finns alltså inte.

Den aktuella avvikelsen bedömd i absoluta tal endast 7 % som kan ses som liten och begränsad sedd till den enskilda fastigheten. Det hade dock inte framkommit att överskridandet skulle vara motiverat utifrån byggnadstekniska eller andra skäl. Förvaltningen har även tittat på planritningen och bedömt att överytan inte heller motiverat av funktionella skäl.

Förvaltningen vill referera till avgörande från mark- och miljööverdomstolen P 1257-19 avseende **bedömning av liten avvikelse** se utdrag från beslut: *Med denna utgångspunkt överskrids den enligt detaljplanen tillåtna byggnadsarean med 16 kvadratmeter. Frågan blir då om överskridandet kan ses som en liten avvikelse och ändå tillåtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. En liten avvikelse kan föreligga t.ex. vid placering någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl eller överskridande av tillåten byggnadsarea för bättre planlösning (prop. 1985/86:1 s. 714). Frågan om en avvikelse från plan är liten bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I, RÅ 1991 ref. 57 och MÖD 2018:4). I förarbetena uttalas att det vid prövningen särskilt bör övervägas i vilken mån och på vilka sätt godtagande av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekt (prop. 1989/90:37 s. 56). Den åtgärd som bygglovsansökan avser kan visserligen ses som begränsad sedd till den enskilda fastigheten. Att överskridandet skulle vara motiverat utifrån byggnadstekniska eller andra skäl har dock inte anförts eller på annat sätt framkommit i målet. Mark- och miljööverdomstolen anser även att stor vikt ska läggas vid nämndens uppfattning att detaljplanen ska följas och att åtgärden kan få prejudicerande verkan. Det finns inte anledning att ifrågasätta att ett tillåtande av åtgärden kan få sådan effekt. Avvikelsen kan av dessa skäl sammantaget inte ses som liten och nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov ska därför fastställas.*

Förvaltningen bedömer att fastighetsägaren kan bygga enligt detaljplan ett välfungerande enbostadshus och utveckla sin fastighet i senare skede med en bygglovsbefriad tillbyggnad och uppnå den nu redovisade utformningen av byggnaden.

Åtgärden kan få prejudicerande effekter då efterfrågan för större byggnader på området stort.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att rivningslov för rivning av enbostadshus med sammanbyggd komplementbyggnad kan beviljas på fastigheten RIDDAREN 34 (NORRSKOGSVÄGEN 1).

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för nybyggnad av enbostadshus inte kan beviljas på fastigheten RIDDAREN 34 (NORRSKOGSVÄGEN 1).

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlag



Dnr SBN 2020-000761 – Ankom 2020-09-16



Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 TUMBA
Munkhättvägen 45
08-530 610 00
www.botkyrka.se

**FÖRENKLAD NYBYGGNADSKARTA
RIDDAREN 34**

Dnr: BOT_KM2017-126

Adress: Norrskogsvägen 1, 14572 Norsborg
Areal (m²): 849
Giltighetstid: 2 år

Upprättad: 2017-03-28 av: Lena Karlsson
Mätt av: Mättingsingenjör Sabina Rodríguez
Reviderad: av:

Planförhållande

Detaljplan/Fastighetsplan: E53-21
Laga kraft: 1996-02-28
Fastigheten överensstämmer med gällande detaljplan: Ja
Fastigheten är belägen inom detaljplan: Ja
Planavgift: Uppgift saknas
Plankostnad: Uppgift saknas
Kontaktuppgifter: Stadsbyggnadsenheten

TECKENFÖRKLARING

- | | | | |
|--|----------------------|--|-----------------------------|
| | Kommungräns | | Belysningsstolpe |
| | Kvarters-/traktgräns | | Kabelskåp |
| | Fastighetsgräns | | Brunn |
| | Användningsgräns | | Grundplatta |
| | Egenskapsgräns | | Bostad, resp uthus |
| | Rättighetsgräns | | el. garage inmätt |
| | Nivåkurva och -text | | Bostad, resp uthus |
| | Gång- och cykelväg | | el. garage flygfotograferat |
| | Väggkant | | Gränspunkt |
| | Häck | | |
| | Stödmur | | |
| | Mur | | |
| | Ägoslagsgräns | | |
| | Staket | | |

Övriga uppgifter:

Bygglov avser: Uppgift saknas
Gatukostnadsavgift: Uppgift saknas

Granskad av: _____

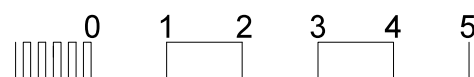
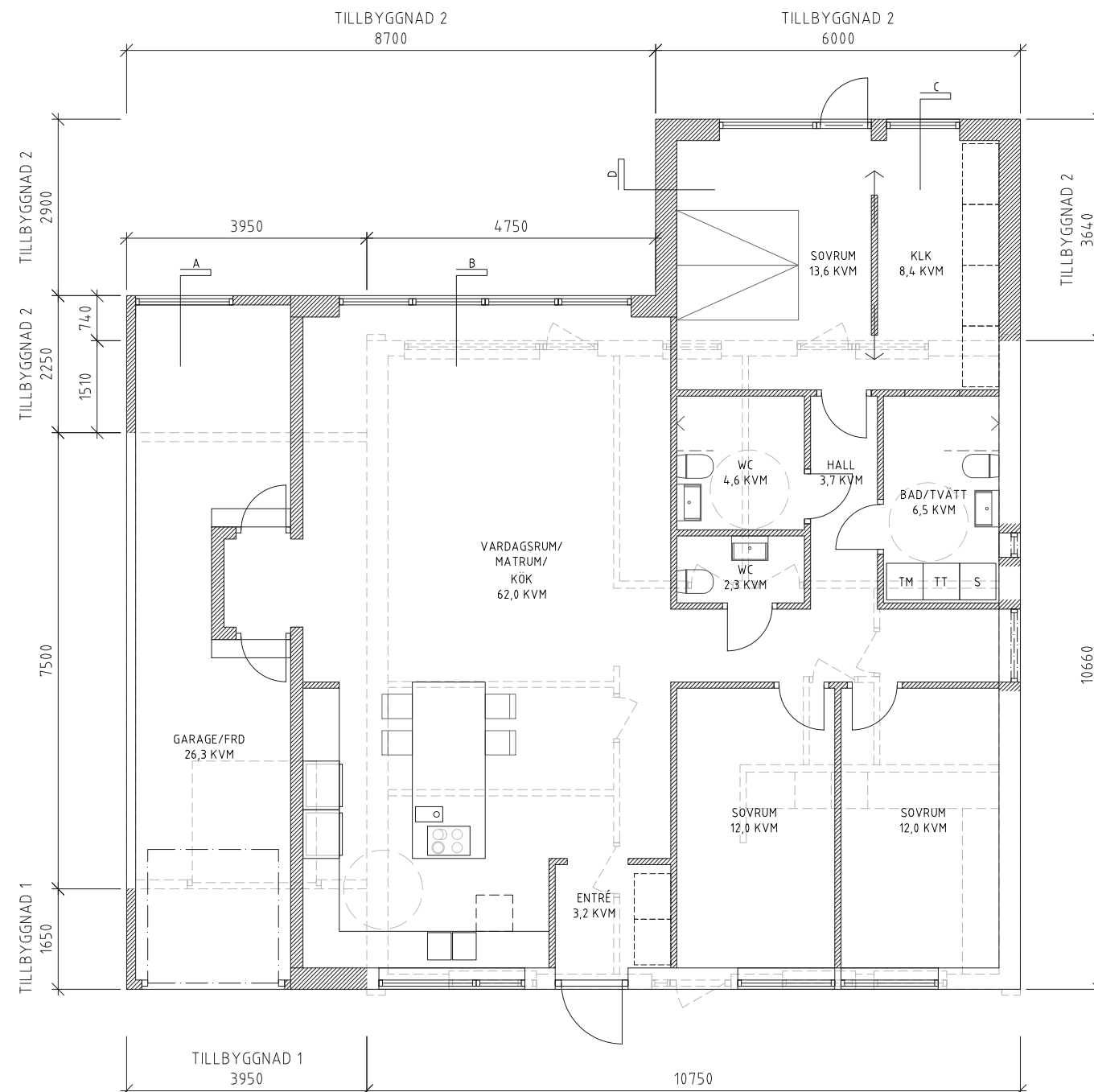
Format: A3L
Skala: 1:400

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Nivåkurvor är ingen exakt redovisning av höjden
och bör inte användas vid detaljprojektering

:139280

:139320



FÖRKLARINGAR



NY VÄGG



HÅLTAGNING



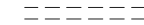
HÅLIGENTÄPPNING



BEF. DÖRR



NY DÖRR



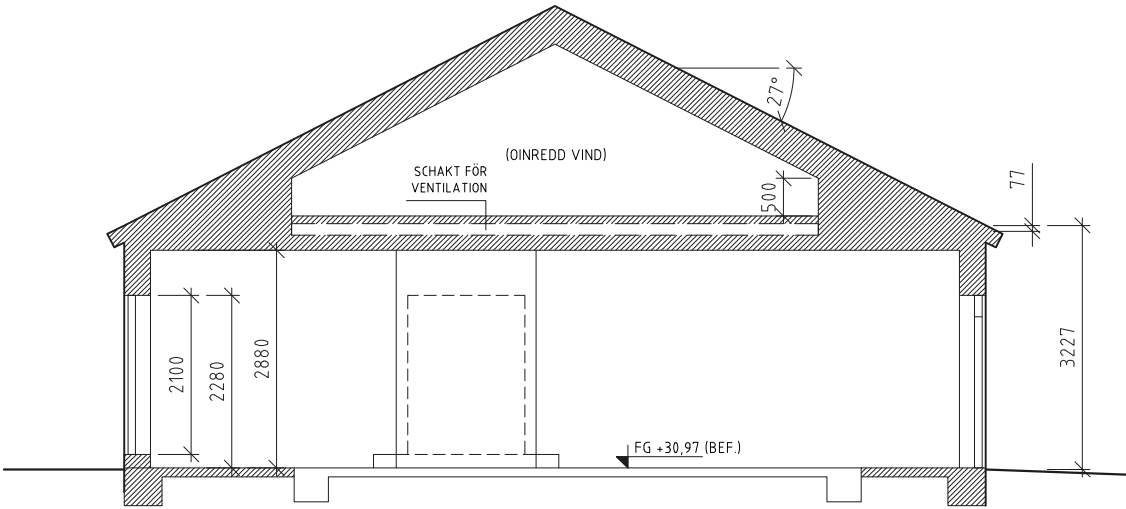
VÄGG RIVES

YTOR, BYA:

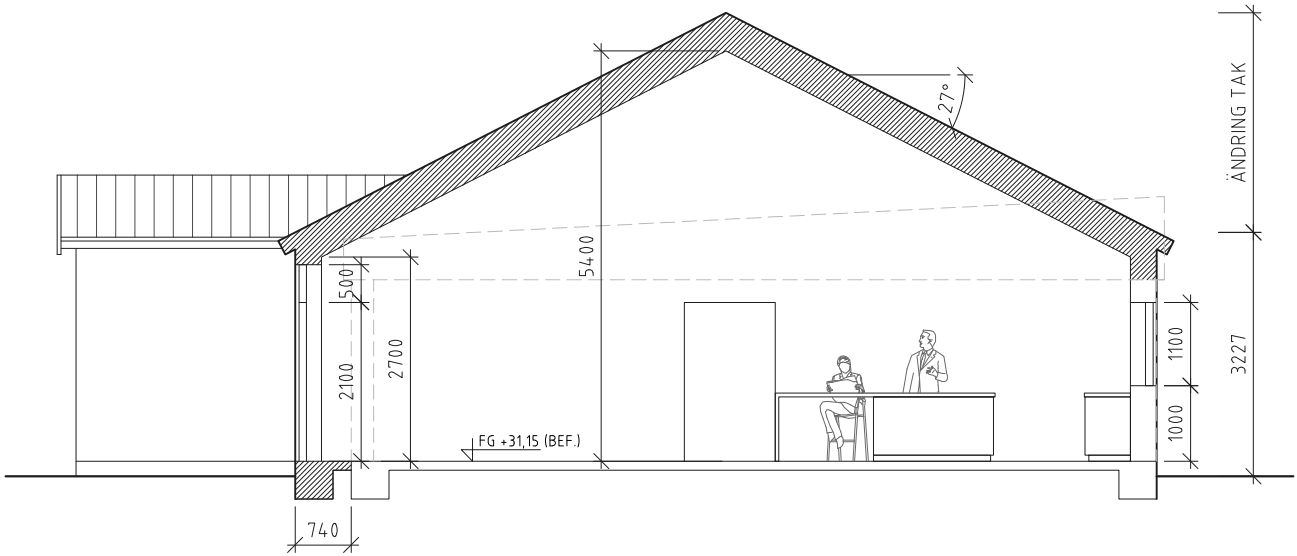
BEFINTLIG:	144,22 KVM
TILLBYGGNAD 1:	6,52 KVM
TILLBYGGNAD 2:	34,24 KVM
SUMMA YTOR:	184,98 KVM

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN.
GRANSKNINGSHANDLING			
assiadesign Lugnets Allé 41 120 65 Stockholm info@assiadesign.se tel.nr: 0700 91 81 18			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 2020.10.15	ANSVARIG		
RIDDAREN 34, BÖTKYRKA TILLBYGGNAD ENBOSTADSHUS			
PLAN			
1:100 (A3)	RITNINGSNR A1-01	BET	

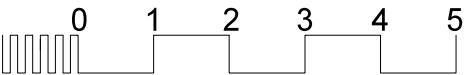
FÖRKLARINGAR



SEKTION A

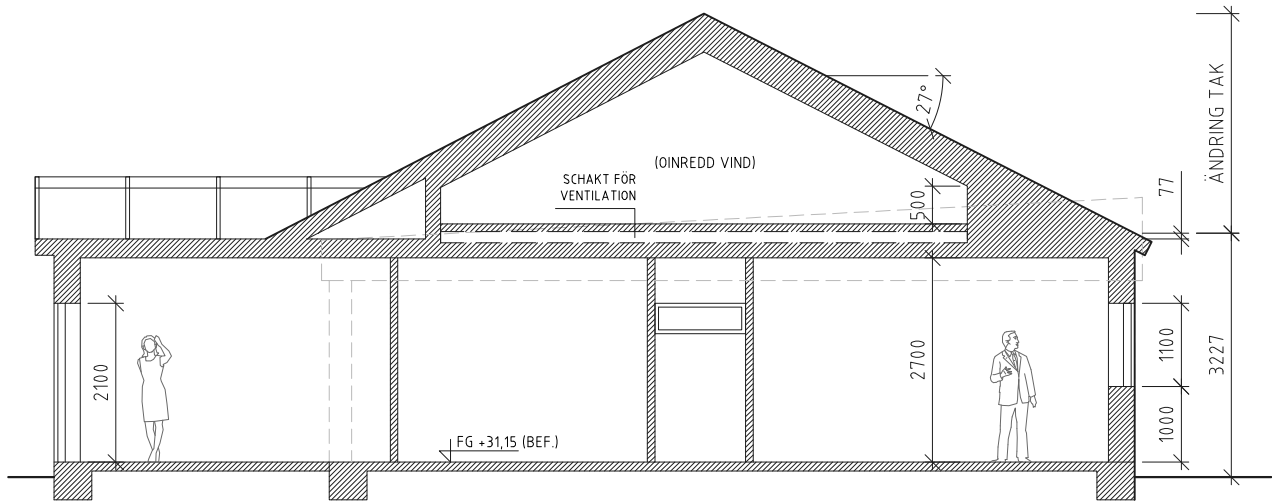


SEKTION B

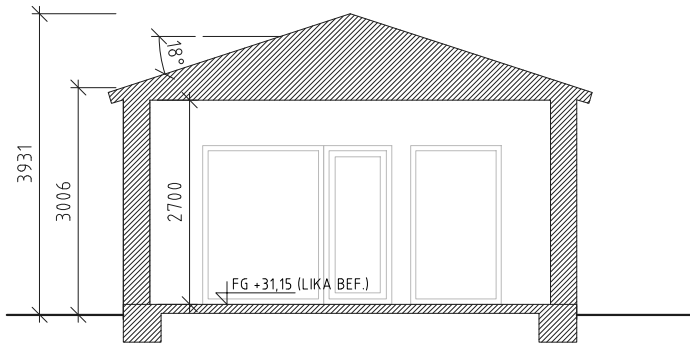


BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN.
GRANSKNINGSHANDLING			
assiadesign			
Lugnets Allé 41 120 65 Stockholm			
info@assiadesign.se telNr: 0700 91 81 18			
			
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 2020.10.15	ANSVARIG		
RIDDAREN 34, BOTKYRKA			
TILLBYGGNAD ENBOSTADSHUS			
SEKTIONER			
1:100 (A3)	RITNINGSNR A2-01	BET	

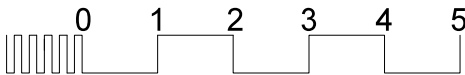
FÖRKLARINGAR



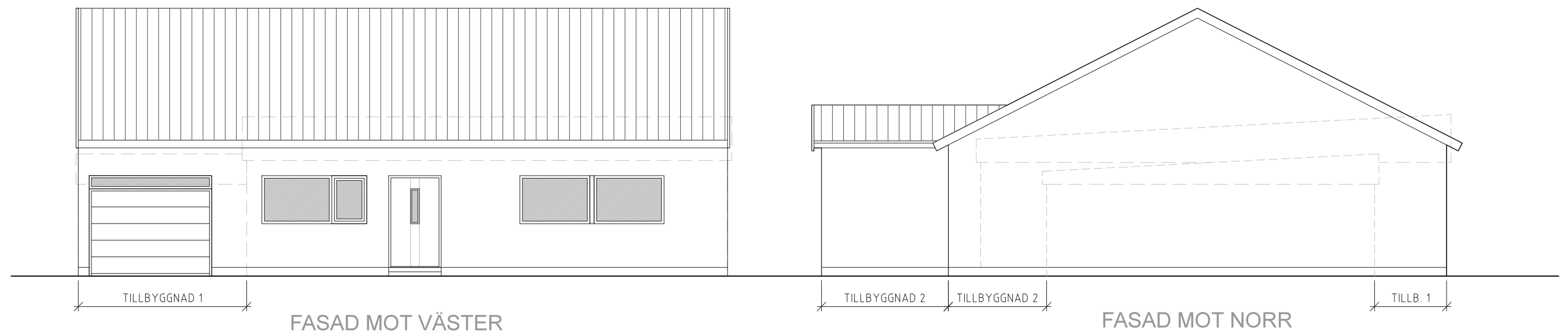
SEKTION C



SEKTION D



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN.
GRANSKNINGSHANDLING			
assiadesign			
Lugnets Allé 41 120 65 Stockholm			
info@assiadesign.se tel.nr: 0700 91 81 18			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 2020.10.15	ANSVARIG		
RIDDAREN 34, BÖTKYRKA			
TILLBYGGNAD ENBOSTADSHUS			
SEKTIONER			
1:100 (A3)	RITNINGSNR A2-02	BET	

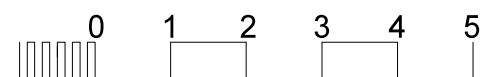


FÖRKLARINGAR

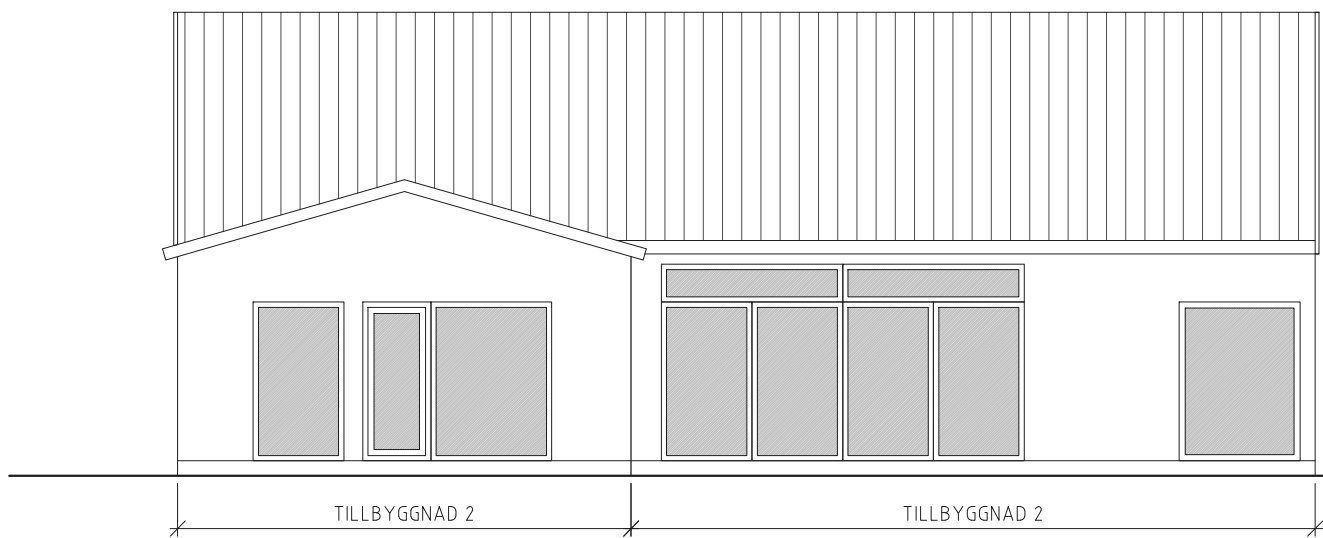
Tak:
Grafitgråa
betongpannor,
S 7500-N

Fasad:
vitgrå slätputs,
S 1000-N

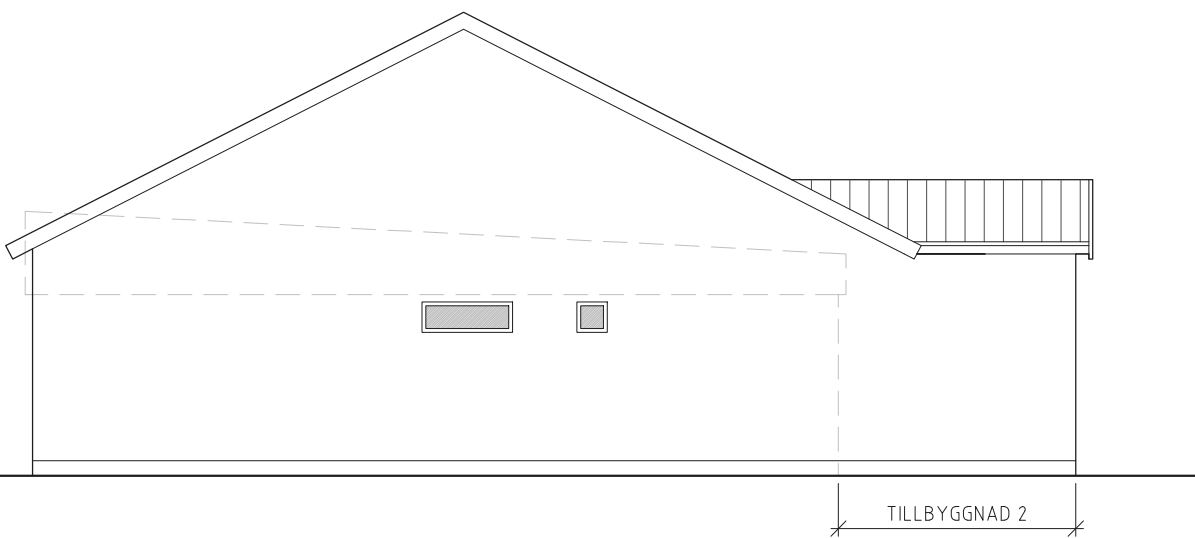
Fönster/dörrar:
mellangrå plåt,
S 4500-N



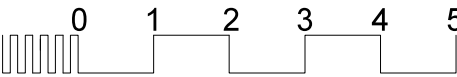
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN.
GRANSKNINGSHANDLING			
assiadesign Lugnets Allé 41 120 65 Stockholm info@assiadesign.se tel.nr: 0700 91 81 18			ad
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 2020.10.15	ANSVARIG		
RIDDAREN 34, BÖTKYRKA TILLBYGGNAD ENBOSTADSHUS FASADER			
1:100 (A3)	RITNINGSNR A3-01	BET	



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT SÖDER



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN.
GRANSKNINGSHANDLING			
assiadesign Lugnets Allé 41 120 65 Stockholm info@assiadesign.se telNr: 0700 91 81 18 ad			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 2020.10.15	ANSVARIG		
RIDDAREN 34, BOTKYRKA TILLBYGGNAD ENBOSTADSHUS			
FASADER	RITNINGSNR A3-02	BET	
1:100 (A3)			