



2020-09-19

Dnr: SBN 2020-000619

Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: VÅRSTA 1:207 (ASPVÄGEN 3)
Ärende: **Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**
Sökande: Eilebra Chabo
Fastighetsägare: Milad Chaamon, Eilebra Chabo

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med startbesked för tillbyggnad av enbostadshus.

Bygglovavgiften för tillbyggnad av enbostadshus utan tekniskt samråd med avvikelse från detaljplan är 15 276 kronor.

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

Startbesked meddelas med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd bedöms inte krävas i detta ärende enligt 10 kap 10 och 14 §§ PBL.

Byggherrens inlämnade förslag till kontrollplan fastställs.

För beslutet gäller

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.*

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

Ett startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla den dag beslutet om lov upphör att gälla enligt 10 kap 25 § PBL.

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder innan samhällsbyggnadsnämnden har gett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat enligt 10 kap 4 § PBL.

Handlingar som ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inför slutbesked gärna via vår e-tjänst:

- En signerad kontrollplan enligt PBL som vidimerar att kontrollerna genomförts.
- Intyg: lägeskontroll. (Anges i koordinater och mått)

Ansökan avser

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (byggnads- och bruttoarea 21,6 m²).

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med 128 m² + 13,8 m² (Attefall-tillbyggnad) byggnadsarea och kommer efter tillbyggnaden vara bebyggd med 149,6 m² + 13,8 m² byggnadsarea

Fasader utförs med trä i kulör NCS S0500-N vit kulör och taket beläggs med papp i NCS S8500-N svart kulör.

Bakgrund

Bostadsområdet är bebyggd med radhusbebyggelse som uppfördes år 1968.

Fastighetsägare ansökte 2020-07-20 om anmälan för tillbyggnad av enbostadshus om 13,8 m² dnr SBN 2020-596. Startbesked beviljades 2020-07-22.

Aktuell ansökan inkom till förvaltningen 2020-07-29. Åtgärden avviker från aktuell detaljplan så grannehörande gjordes 2020-08-16.

Sökande inkom med begäran att samhällsbyggnadsnämnden ska fatta beslut på inneliggande handlingar och med ett yttrande/skrivelse 2020-08-21.

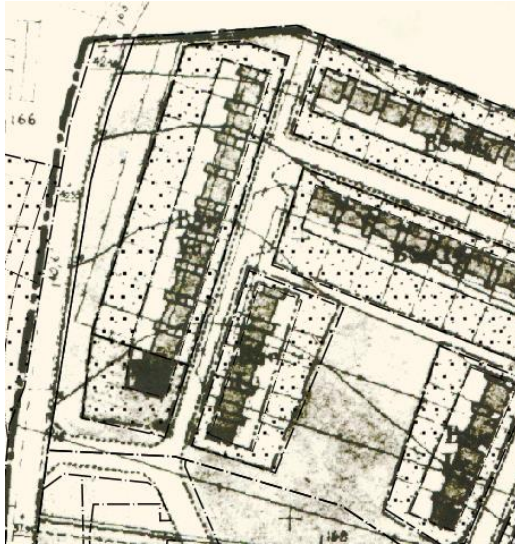
Se bilaga 5.

Erinran inkom 2020-08-29. Se bilaga 6

Beslutsunderlag

Situationsplan	inkom 2020-07-29
Ritning plan, sektion	inkom 2020-07-29
Fasadritning	inkom 2020-07-29
Konstruktionsritning typsektion	inkom 2020-07-29
Kontrollplan	inkom 2020-07-29

Plan förhållande



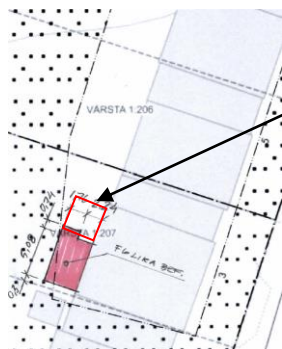
För fastigheten gäller detaljplan 70-05, fastställd 1957-12-23.

Detaljplanen anger att fastigheterna får användas för bostadsändamål (radhus). Byggnad får uppföras i en våning och inte uppföras till större höjd än 4,5 meter. Punktprickad mark får inte bebyggas. Byggnad ska uppföras i gräns med grannens tomtplats. Tomtplats får bebyggas med 150 m² byggnadsarea. Tomtplats får inte givas mindre yta än 360 m²

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Vårsta 1:168, 1:206, 1:210, 1:211, 1:212 och Vårsta 1:402 har beretts tillfälle att yttra sig. Vårsta 1:168 och Vårsta 1:402 har inget emot aktuell åtgärd. Vårsta 1:206 har inkommit med erinran, se bilaga 6. Resterande av berörda grannar har inte inkommit med något svar.

Förvaltningens bemötande av erinran från fastighetsägare Vårsta 1:206. Sökande/fastighetsägare Vårsta 1:207 fick startbesked Attefall-tillbyggnad dnr SBN 2020-596. Attefall-tillbyggnaden är placerad 4,5 meter från fastighetsgräns mot Vårsta 1:206, den nu aktuella bygglovspliktiga tillbyggnaden är längre ifrån Attefall-tillbyggnaden och har därför ingen ytterligare påverkan för fastighetsägare för Vårsta 1:206.



Placering tidigare beviljad
Attefall-tillbyggnad dnr
SBN 2020-596.
Endast illustration.

Gällande lag och bestämmelser

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 fastighetsbildnings-lagen (1970:988), åtgärden inte strider mot detaljplanen, och åtgärden uppfyller lokalisering och utformningskrav enligt 2 kap 6 § och 8 kap 1§ plan- och bygglagen.

9 kap 31 b § trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Enligt 31 c § efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

Enligt 31 d § om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900).

Enligt 31 e § bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Lag (2014:900).

Bedömning

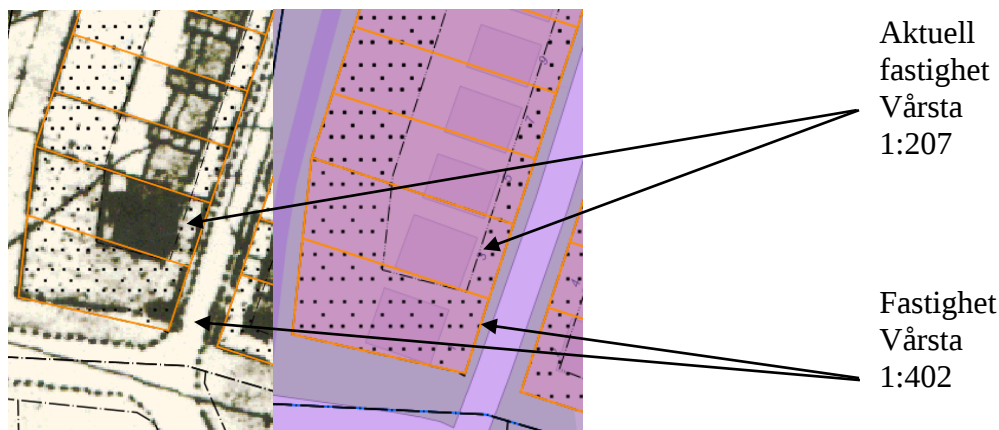
Förslaget, bygglov för tillbyggnad av enbostadshus avviker från gällande detaljplan avseende prickmark (mark får inte bebyggas) bebyggs.

En grundläggande förutsättning för att få bygglov inom ett detaljplanelagt område är att både fastigheten och byggnadsverket, där man vill utföra en åtgärd, stämmer överens med detaljplanen.

Bygglov får under vissa omständigheter ges för en åtgärd som avviker från detaljplanens bestämmelser eller områdesbestämmelser. Detsamma gäller om fastigheten eller byggnadsverket där åtgärden ska ske avviker från dessa bestämmelser. För att avgöra om det är möjligt måste en samlad bedömning göras av alla avvikelser. Bestämmelserna om möjlighet att ge bygglov för åtgärder som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser är i huvudsak samlade i 9 kap 31 b § i plan- och bygglagen. Här framgår det att bygglov får ges för åtgärder som strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser under förutsättning att avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Aktuell tillbyggnad avviker från detaljplanen avseende att en liten del av tillbyggnaden placeras på punktprickad mark 3 m²/ 15 %.

Granskar man detaljplanen så ser man att det punktprickade området sträcker sig längre in i hörnet mot fastigheten Vårsta 1:402 på aktuell fastighet och att hela fastigheten Vårsta 1:402 är täckt med punktprickad mark. Detta kan förklaras med att aktuell detaljplan är en ändring av tidigare byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 22 september 1949. Den förtätning av bebyggelse, som ändringen innebar, ansågs motiverad med hänsyn till områdets centrala läge. Som underlag för planförslaget användes grundkartan för gällande plan, vilken kompletteras med nytilkomna fastigheter från lantmäterikontoret.



I och med detta kan felet på fastigheterna uppkommit. Då förvaltningen inte hittar ursprungsbyggloven i arkiven avseende radhus området finns inget material som motsätter eller styrker detta.

Regeringsrätten har i flera avgöranden (RÅ 1990 ref 53 II, RÅ 1990 ref 91 I och II samt RÅ 1991 ref 57) uttalat att frågan om avvikelser från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Som exempel på mindre avvikelser nämns i förarbetena till PBL (prop. 1985/86:1 sidan 714) placering av en byggnad någon meter in på så kallad prickmark, överskridande av tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning skall kunna uppnås. Däremot är enligt förarbetena sjätte stycket i 3 kap 11 § ÄPBL (9:31 b PBL) inte tillämplig om någon vill använda marken för ett i planen inte avsett ändamål.

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.

Enligt plan- och bygglagen är det möjligt att tillgodose vissa åtgärder som avviker från en plan men som är nödvändiga för att tillgodose behov som inte förutsågs när detaljplanen utformades, förutsatt att behoven framstår som angelägna utifrån allmän synpunkt. Den avvikande delen av tillbyggnaden som placeras på prickmark bedöms uppfylla detta kriterium.

Då aktuell åtgärd och fastigheten med dess byggnation inte avviker från detaljplanen avseende något annat än att aktuell tillbyggnad är placerad med 3 m² på punkprickad mark bedömer förvaltningen att aktuell avvikelse, kan ses som en liten avvikelse i enlighet med plan- och bygglagen kap 9 kap 31 b §.

Aktuell åtgärd är ej prejudicerande.

Föreliggande förslag avseende bygglov för tillbyggnad av enbostadshus är godtagbart utformat och uppfyller kravet på god helhetsverkan. Förvaltningen bedömer att förslaget är lämplig för ändamålet, har god form-, färg- och materialverkan och tillgänglig för personer med nedsatt orientering- och rörelseförmåga. Förslaget uppfyller därmed kraven i 2 kap. 6 § PBL likväl som kraven i 8 kap. 1, 2 §§ PBL.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för tillbyggnad av enbostadshus kan beviljas på fastigheten Vårsta 1:207 (Aspvägen 3).

Annelie Fager
Bygglovchef

Jimmy Sandberg
Bygglovhandläggare

Bilagor:

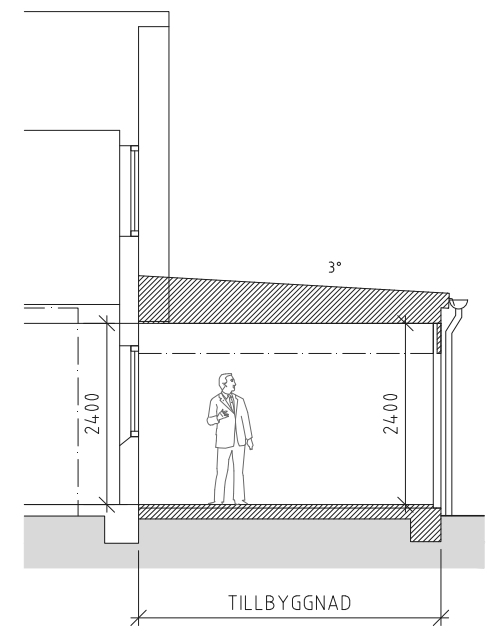
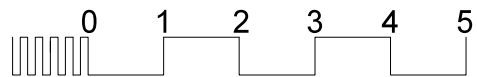
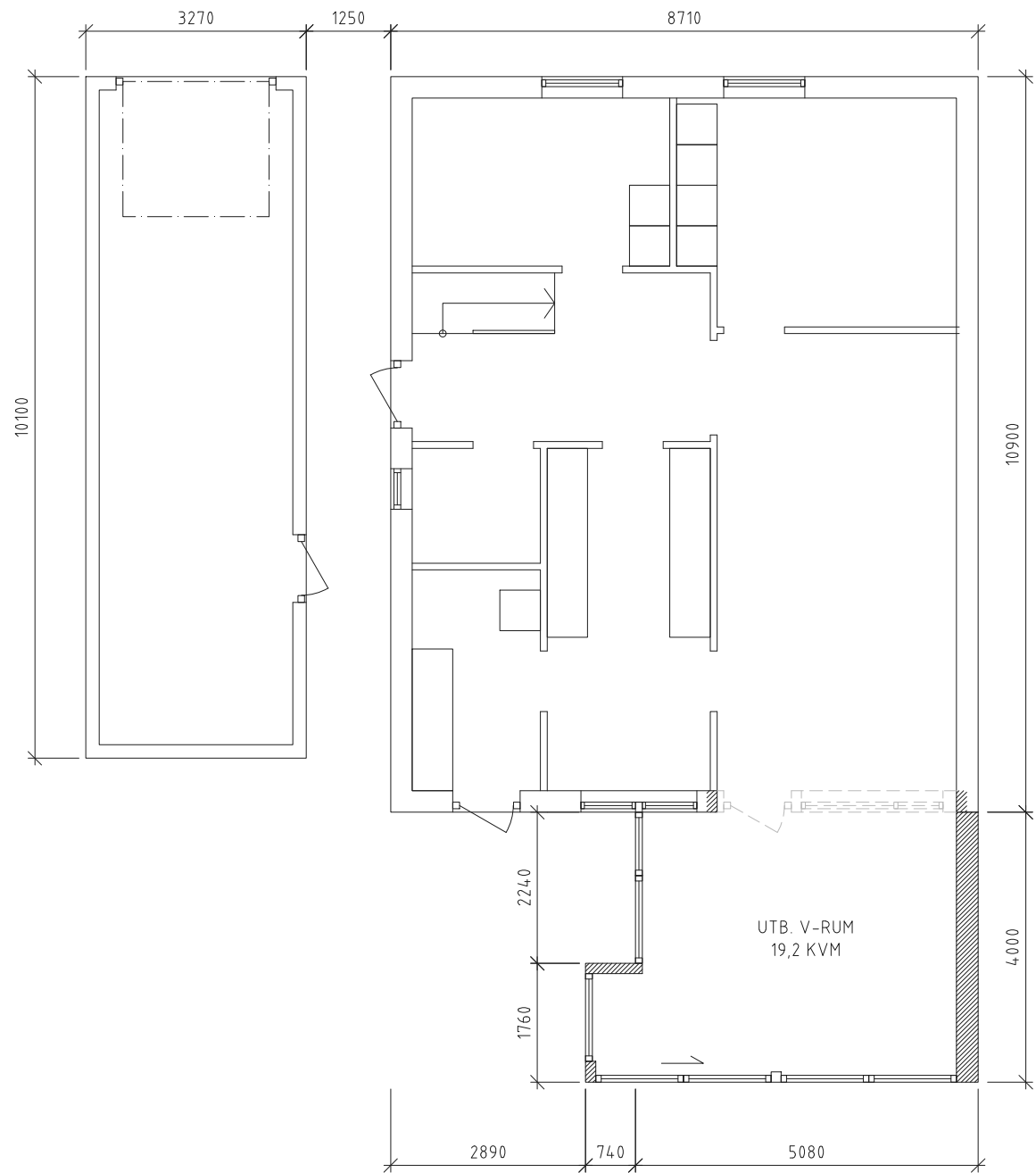
- 1 Översiktskarta
- 2 Situationsplan
- 3 Ritning plan, sektion
- 4 Fasadritning
5. Skrivelse/yttrande sökande
6. Erinran Vårsta 1:206

Bilaga 1





o-Dnr SBN 2020-000619 – Ankom 2020-07-29



FÖRKLARINGAR

NY VÄGG

HÅLTÄGNING

HÅLIGENTÄPPNING

BEF. DÖRR

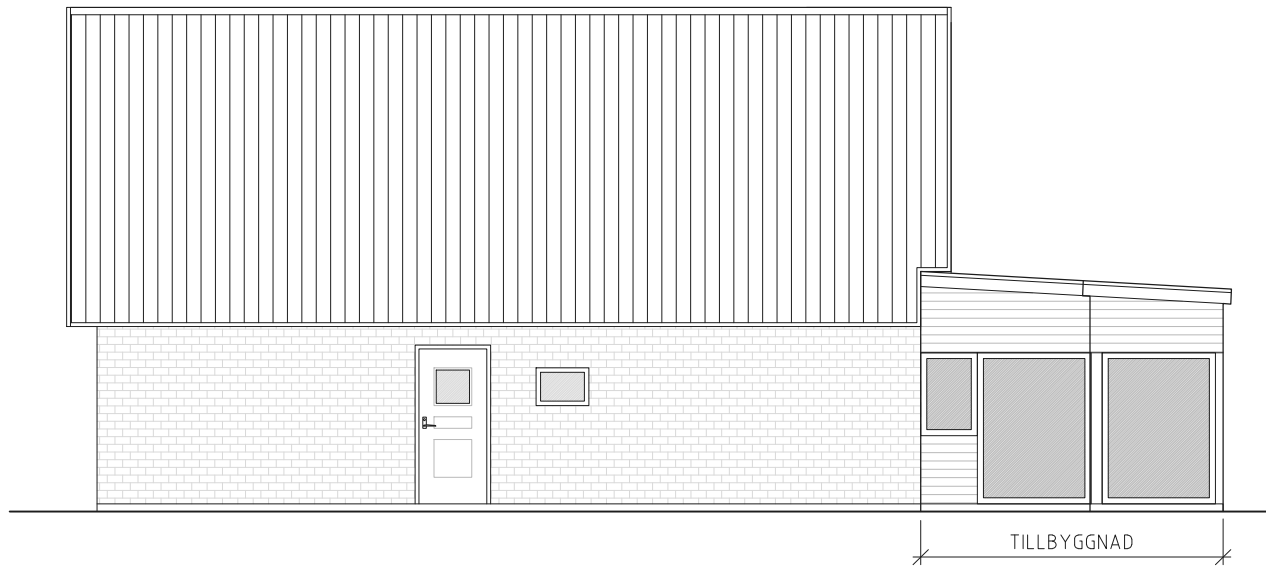
NY DÖRR

VÄGG RIVES

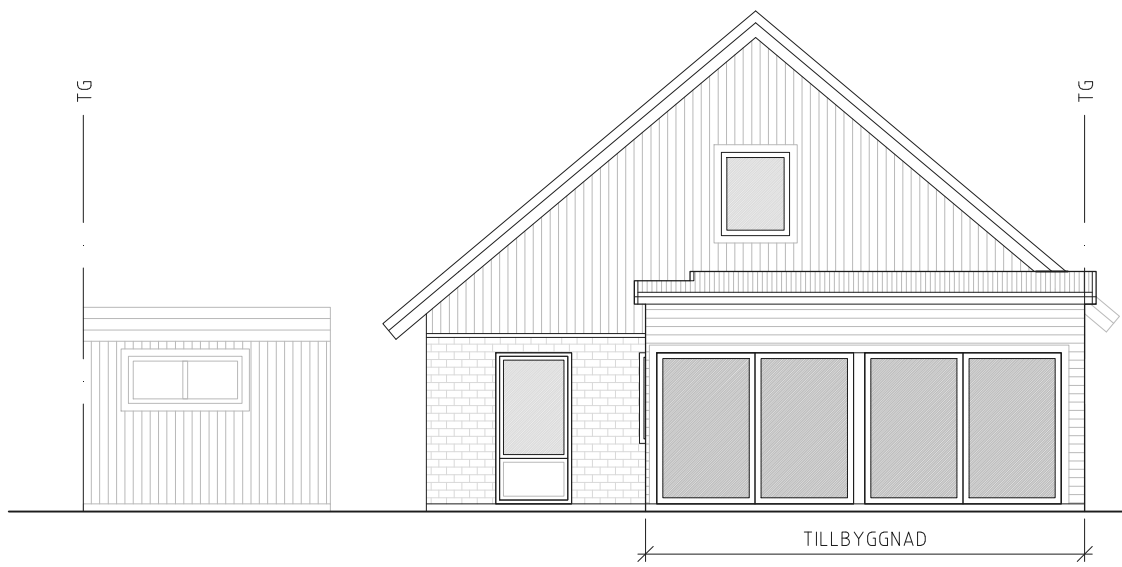
YTOR, BYA:

BEFINTLIG:	33,1+94,9 = 128,0 KVM
TILLBYGGNAD:	21,6 KVM
SUMMA YTOR:	149,6 KVM

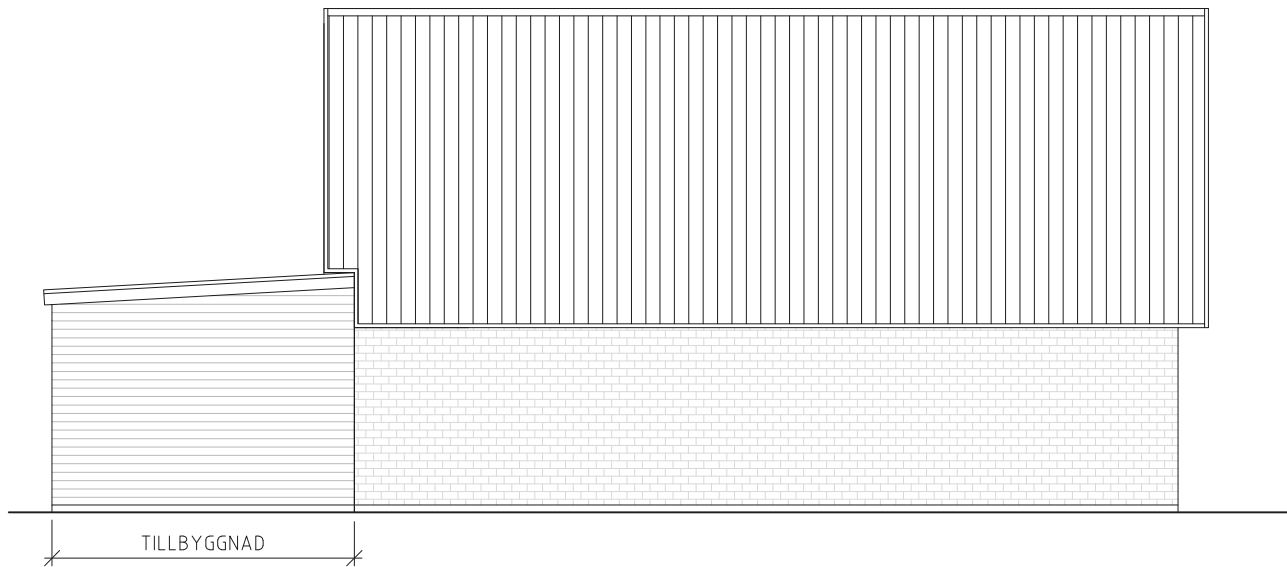
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN.
GRANSKNINGSHANDLING			
assiadesign			
Lugnets Allé 41 120 65 Stockholm			
info@assiadesign.se tel.nr: 0700 91 81 18			
			
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
2020.07.22			
VÅRSTA 1:207, BOTKYRKA			
TILLBYGGNAD ENBOSTADSHUS			
PLAN OCH SEKTION			
1:100 (A3)	RITNINGSNR A2-01	BET	



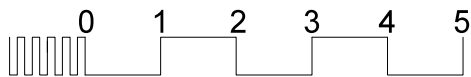
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄST



FASAD MOT SÖDER



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN.
GRANSKNINGSHANDLING			
assiadesign Lugnets Allé 41 120 65 Stockholm info@assiadesign.se tel.nr: 0700 91 81 18			
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 2020.07.22	ANSVARIG		
VÅRSTA 1:207, BOTKYRKA TILLBYGGNAD ENBOSTADSHUS			
FASADER			
1:100 (A3)	RITNINGSNR A3-01	BET	

Yttrande**Över bedömning av avvikelser**

Det finns inga andra avvikelser med förslaget och åtgärden håller sig inom byggrättens storlek. Det går inte att på ett lämpligt sätt nyttja byggrätten och bygga till huset på ett sätt som går väl ihop med husets planlösning utan att hamna på prickmark.

Det är i vardagsrummets riktning som är mest lämpliga platsen att bygga till på grund av andra rumsfunktioner som ligger längs ytterväggarna och mindre lämpliga att foga en tillbyggnad vid. Punktprickade marken går tämligen nära där vardagsrummet är beläget och ger inte samma förutsättningar att på ett lämpligt sätt bygga till huset som för övriga i radhuslängan.

Vad jag har förstått finns möjligheter till små avvikelser när det kan vara svårt att undvika planstridighet. Åtgärden innebär att ena hörnet behöver placeras ca 1,1 m in på punktprickad mark. Totalt placeras ca 2,7 kvm av tillbyggnaden på punktprickad mark.

Om syftet med prickmarken är att ge ramar för placeringen så innebär någon meter av hörnet på punktprickad mark en sådan liten omfattning att påverkan är begränsad och som inte fordrar en planändring. Det är heller inte frågan om en prejudicerande verkan då det finns andra byggnationer på punktprickad mark. Inte heller innebär åtgärden en sådan inskränkning i grannars möjlighet att framgent nyttja sin mark.

Som exempel på mindre avvikelser nämns i förarbeten till motsvarande bestämmelse i den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s.714) bland annat placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark. Vad som också framgår är att "mindre avvikelse" har ändrats till "liten avvikelse" utan att någon ändring i sak är avsedd enligt förarbeten (prop. 2010/11:63), vars syfte är att förtydliga lydelsen i lagtexten. Mot den bakgrunden bör åtgärden i det nu aktuella fallet kunna ses som en liten avvikelse då endast hörnet är placerat någon meter på punktprickad mark.

I jämförelse med förarbeten, där man menar att en byggnad skulle kunna placeras någon meter in på punktprickad mark och ses som en liten avvikelse, måste ett hörn någon meter in på punktprickad mark kunna ses som en desto mindre avvikelse. Det är därför svårt att se hur åtgärden i det här fallet kan betraktas som en stor avvikelse som inte kan beviljas enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Förhoppningen är att hänsyn tas till förarbetena som vägledning i tolkningen av lagen och avvikelserna därmed kan ses som liten förenlig med planens syfte.

Eilebra Chabo



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200829-BYGGRAN-NN60
Inskickat	2020-08-29 12:28

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000619
Beskrivning	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
Förnamn	Samir
Efternamn	Abdurahman
Fastighetsbeteckning	VÅRSTA 1:206
Svara senast	2020-08-30

Invändningar?

Invändningar	Jag har invändningar
--------------	----------------------

Jag har invändningar

Kommentar	Fastigheten sticker ut redan (bild) minst ca en halv meter relativt till min fastighet på baksidan. Tillsammans med den tilltänkta utbyggnaden kommer att uppta ca 4,5 till 5 meters djup av tomtens yta. Dessutom, den aktuella utbyggnaden tillsammans med den tidigare beviljade ansökan (SBN 2020-000596) kommer att utgöra ca 35 kvm yta längst hela fastighetens baksida med samma djup som nämnts ovan. Detta kommer: • Att störa estetiska harmonin av fastigheterna i omgivningen • Att leda till att grönströket och en tredje del av tomtensyta att försvinna. • Att leda till att eventuellt bullernivån i min fastighet stiger, och • Att leda till att utbyggnaden skymmer solskenet i min fastighet & tomt, och till viss del påverka vårt privatliv. OBS! Situationskartan i den redan beviljade bygglovsansökan (2020-000596) som refereras i den aktuella bygglovsansökan är felaktig och behöver rättas. Den står på min tomt!
-----------	---

Bifoga filer	
Filnamn:	Bild.pdf
DOLD RemissId	34408
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-08-29 12:28
Signerat av:	Samir Abdurahman
Signerats med personnummer:	196502202598
Utgivare:	Swedbank Customer CA3 v1 for BankID



Signeringsinformation

Signatur verifierad:

2020-08-29 12:28