



2020-09-23

Dnr: SBN 2020-000637

Handläggare
Jimmy Sandberg**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: NATTVIOLEN 4 (VIOLVÄGEN 2)
Ärende: **Bygglov för fasadändring av komplementbyggnad, garage**
Sökande: Nida Amanuel Markus
Fastighetsägare: Gurdeep Singh Hans, Kirandeep Kaur

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för fasadändring av komplementbyggnad, garage.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte ge startbesked för anmälanspliktiga åtgärder.

Bygglovavgiften för fasadändring av komplementbyggnad vid avslag är 5 360 kronor. Avgift anmälanspliktiga åtgärder är 3 640 kronor, vid avslag 2 600 kronor. Total avgift vid avslag 7 960 kronor.

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

Ansökan avser

Ansökan avser bygglov för fasadändring av garage.
Två stycken garageportar tas bort. En entrédörr 900x2100 mm och två fönster 1500x1200 mm monteras på fasad mot norr och ersätter garageportarna.
Invändigt monteras kök och badrum dessa åtgärder är anmälanspliktiga.
Ansökan redovisar även lovbeFriade åtgärder som nya lättväggar.

Bakgrund

2004 inkom två ansökan om bygglov för nybyggnad av garage dnr Lov 04-199 och dnr Lov 04-523. Ansökan avsåg uppförande av sammanbyggda garage placerat mitt på fastighetsgräns mellan Nattviolen 4 och 5 byggnadsarea om 44 m² vardera och nockhöjd om 4,5 meter ingen VA- installation redovisades eller skulle utföras, av dåvarande fastighetsägare till fastigheten Nattviolen 4 och 5. Förvaltningen beviljade bygglov för nybyggnad av garage 2004-06-21, båda ansökningarna och medgav avvikelse från detaljplan avseende nockhöjd och byggnadsarea efter grannehörande.

2004-11-22 inkom ansökan om ändring i lov (04-199) dnr 04-943 och ändring i lov (04-523) dnr 04-944 höjning av nockhöjd om 0,45 m (4,95 m). beslut

§182 och § 184 fattades av förvaltningen att inte medge ytterligare avvikelser från detaljplan. Förvaltningen upprättade två påföljdsärenden dnr Lov 04-945 och Lov 04-946 och beslut §183 och §185 fattades att förelägga fastighetsägare om 15 000 + 15 000 kronor och att rättelse utförs (revidera nockhöjd till 4,5 meter).

Fastighetsägare överklagade förvaltningens beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avslag överklagan.

2008-04-24 avskrev förvaltningen ärende dnr Lov 04-945 och Lov 04-945 då fastighetsägare uppgett att rättelse var utförd. Nockhöjd sänktes till 4,5 meter.

Förvaltningen fick den 26 november 2013 in en anmälan om att det försiggick kommersiell verksamhet på fastigheten. Tillsynsärende dnr SBN 2013-636 upprättades av förvaltningen. Den 18 november 2014 inkom ytterligare en anmälan till förvaltningen om att bilservice pågick i garaget på fastigheterna Nattviolen 4 och 5. Ärendena är pågående och behandlas separat.

Aktuell ansökan inkom till förvaltningen 2020-08-04.

Beslutsunderlag

Situationsplan

inkom 2020-08-27

Planritning

inkom 2020-08-27

Fasadritning öster, väster

inkom 2020-08-27

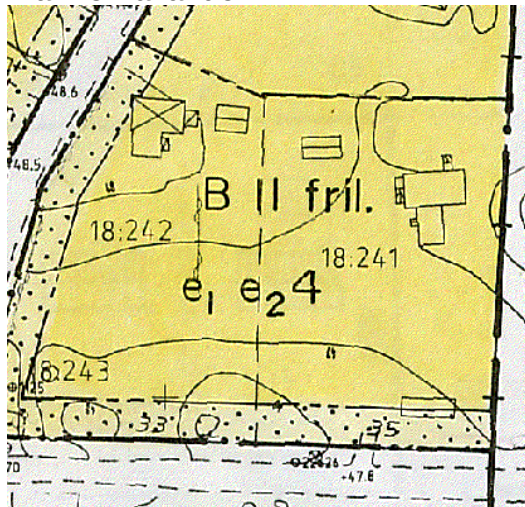
Fasadritning norr

inkom 2020-08-27

Sektionritning

inkom 2020-08-27

Plan förhållande



För fastigheten gäller detaljplan 45-26, vunnit laga kraft 1997-10-14.

Detaljplanen anger att fastigheterna får användas för bostadsändamål. Fastigheten får bebyggas med 200 m² byggnadsarea varav komplementbyggnad högst 40 m². Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och inte uppföras till större byggnadshöjd än 6,5 meter och nockhöjd högst 8 meter. Komplementbyggnad får inte uppföras till större byggnadshöjd än 3 meter och nockhöjd om 4 meter. Punktprickad mark får inte bebyggas. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och komplementbyggnad 1 meter, dock får garage sammanbyggas över tomtgräns.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Nattviolen 2, 3, 5, 6, Murgrönan 7, 8, 9 och Tullinge 19:282 har beretts tillfälle att yttra sig. Murgrönan 8, 9 och Tullinge 19:282 har inget emot aktuell åtgärd. Nattviolen 6 har inkommit med erinran, se bilaga 6. Resterande av berörda grannar har inte inkommit med något svar.

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 fasadändring av komplementbyggnad, garage, regleras inte av detaljplanen. Byggnaden som åtgärderna är föreslagna avviker från gällande detaljplan avseende byggnadsarea, nockhöjd. Den föreslagna fasadändringen resulterar att byggnaden ändrar funktion från garage till gäststuga och blir därmed placerad för nära tomtgräns.

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 avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Aktuellt garage avviker från detaljplanen avseende byggnadsarea (5,68 m² / 14%) tidigare beviljad överyta 4 m² (10%) dnr Lov 04-199.

Avseende nockhöjd 4,90 meter (0,90 m) tidigare beviljad nockhöjd 4,5 meter (0,5 m) dnr Lov 04-199. Dåvarande fastighetsägare uppgav 2008-04-16 att rättelse var utförd avseende nockhöjd från 4,95 meter till 4,5 meter. Sökande redovisar nockhöjd 4,90 m i aktuellt ärende som befintlig. Aktuell ansökan avser endast fasadändring (fönster, dörr och garageportar).

Avseende avstånd till tomtgräns. Då fasadändring utförs och wc och kök installeras blir komplementbyggnaden inte längre ett garage och får därmed inte sammanbyggas över tomtgräns.

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 avvikelse 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.

Såvitt framkommit i granskning av bygglövsenhetens arkiv finns inte något bygglov för befintlig nockhöjd/tillkommande överyta. Det har inte heller framkommit några andra omständigheter som tyder på att dessa är lagligen uppförda, tvärtom, rättelse inte utförd som tidigare fastighetsägare intygat. Att ett eventuellt ingripande avseende nockhöjden/överyta inte längre skulle vara möjligt pga. preskriptionsbestämmelserna medför inte att bygglov för fasadändring av en sådan komplementbyggnad som saknar bygglov/delvis saknar bygglov, om inte bygglov samtidigt ges för hela byggnaden, se till exempel MÖD 2019:1 och RÅ 1995 ref.42.

Varje åtgärd som ska företas inom område med detaljplan, vare sig det är fråga om en ny byggnad, tillbyggnad eller annan ändring, måste prövas mot planbestämmelserna i den mån det finns sådana som reglerar den aktuella åtgärden. Åtgärden, fasadändring av garage, sker i detta fall på en byggnad som saknar bygglov och avviker från detaljplanen avseende överyta, nockhöjd och med aktuell åtgärd avstånd till tomtgräns.

Då förvaltningen måste göra en bedömning avseende hela garaget och samtliga av dess avvikelser bedömer förvaltningen att aktuella avvikelser, inte kan ses som en liten avvikelse i enlighet med plan- och bygglagen kap 9 kap 31 b §.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för fasadändring av komplementbyggnad, garage inte kan beviljas och startbesked inte kan ges för anmälningspliktiga åtgärder på fastigheten Nattviolen 4 (Violvägen 2)

2020-09-23

Dnr: SBN 2020-000637

Annelie Fager
Bygglövschef

Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

Bilagor:

- 1 Översiktskarta
- 2 Situationsplan
- 3 Planritning
- 4 Fasadritning
5. Sektion
6. Erinran Nattviolen 6

Bilaga 1



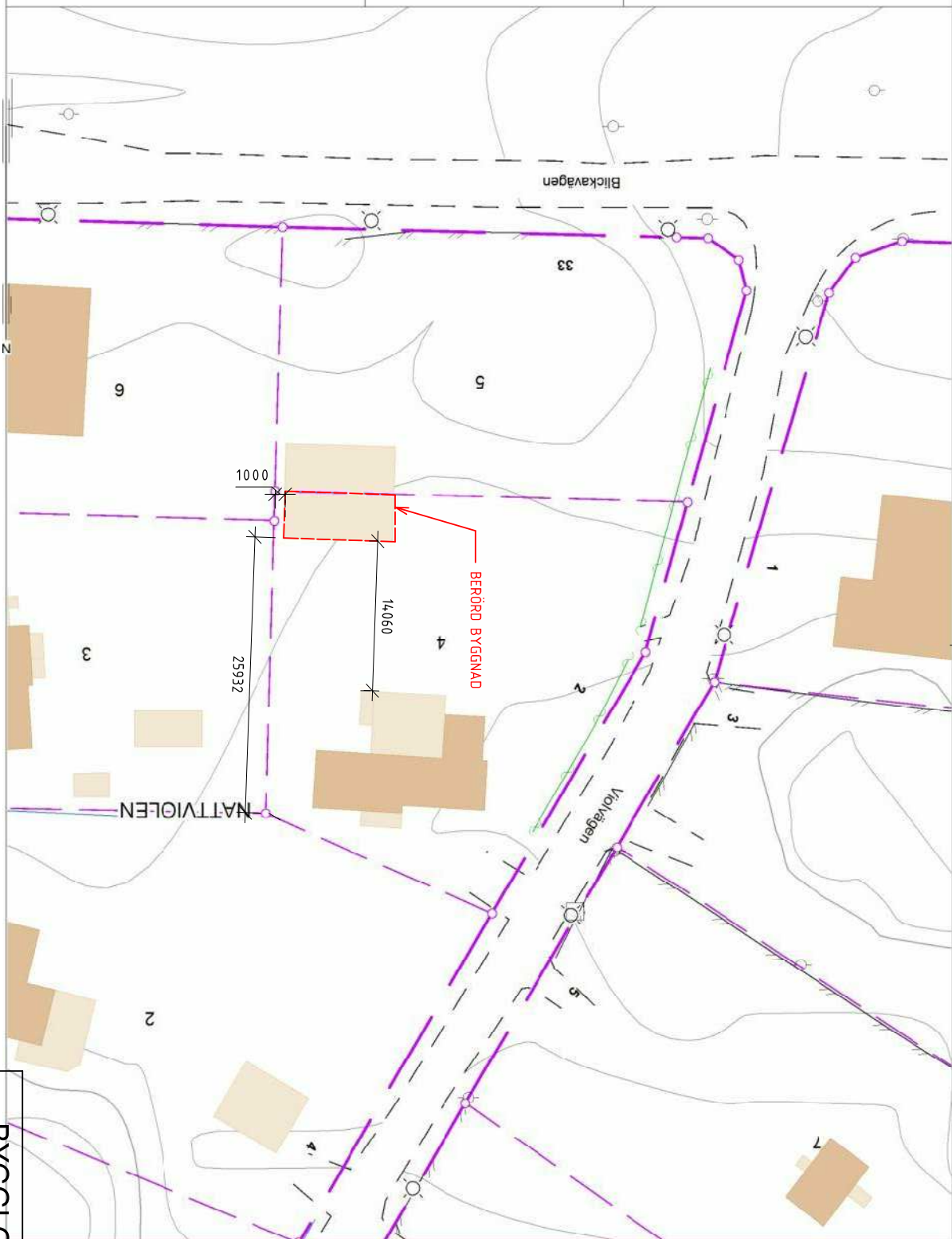


Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
1417 85 TJUMBA
Munkhatastevägen 45
08-530 610 00
www.botkyrka.se

BASKARTA
© Botkyrka kommun
Handläggare: Veronica Sjöden
2020-07-29

Skala: 1:500
Format: A4S
Höjdsystem: RH 2000
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

0 5 10 15 20 25 m



BYGGLOVSHANDLING

NATTVIÖLEN 4
VOLLVÄGEN 2
GÄSTSTUGA
SITUATIONSPLAN



PROJEKT NORD

SKALA 1:400
NUMMER A07
DATUM 2020-08-27

Dnr SBN 2020-000637 Ankom 2020-08-27
27-08-2020-000637 Ankom 2020-08-27

UTVÄNDIG ÄNDRING
2 ST. NYA FÖNSTER
1 NY DÖRR
2 ST. BEF. GARAGE DÖRRAR SÄTTSIGEN

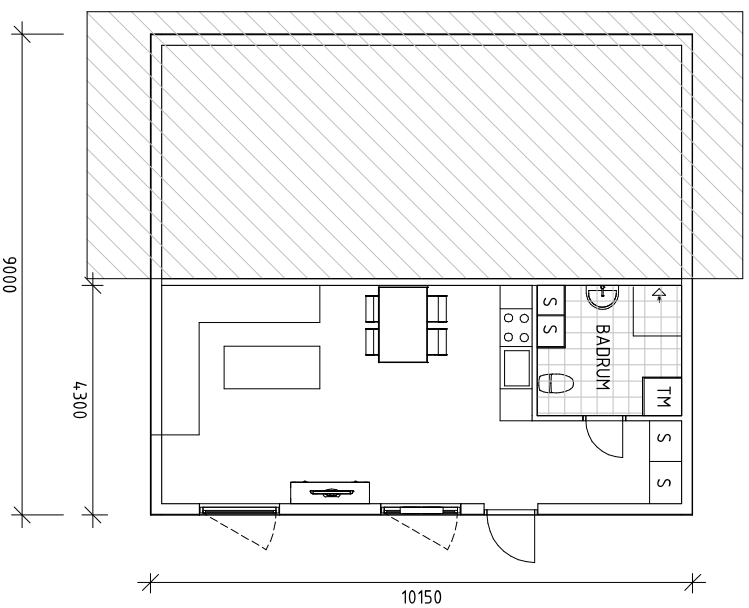
BEF. PLATTA PÅ MARK

FASADBEKLÄDNAD AV STÅENDE TRÄPANEL LIK. BEF.

SECTION B
A05

A05

SECTION B
A05

SEKTION A
A05

A vertical ruler labeled "METER" is shown. The scale has major markings at 0, 1, 2, 5, and 10. There are also smaller markings between the main numbers, indicating half-meters and decimeters.

BYGGLOVSHANDLING

NATTVIOLEN 4

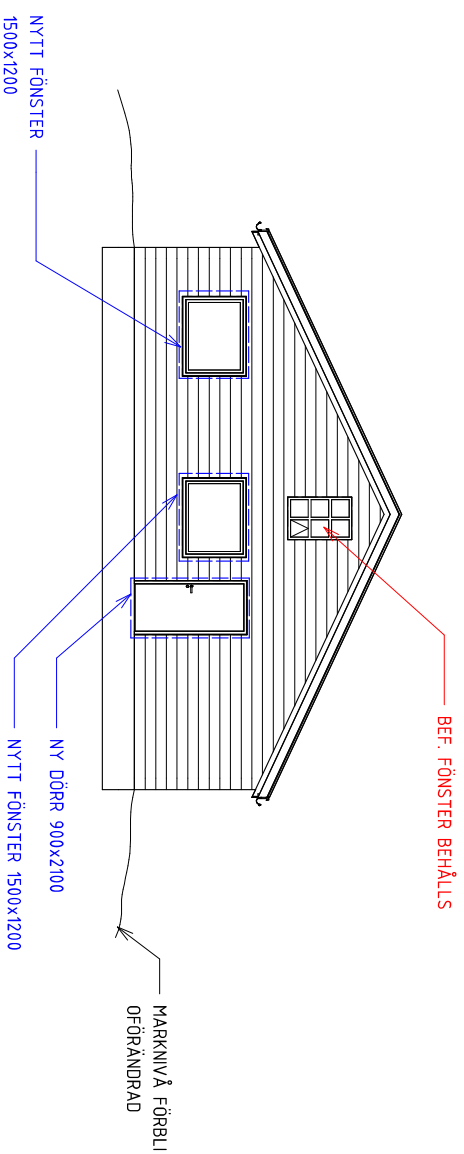
VIOLVÄGEN 2

GÄSTSTUGA

PLANRITNING



PROJEKT NORD



4. FASAD MOT NORR

1 : 100

SKALA 1:100

OMFATTNING

UTVÄNDIG ÄNDRING

2 ST. NYA FÖNSTER

1 NY DÖRR

2 ST. BEF. GARAGE DÖRRAR SÄTTSIGEN

GRUND

BEF. PLATTA PÅ MARK

FASAD

FASADBEKLÄDNAD AV STÅENDE TRÄPANEL LIK. BEF.

BYGGLOVSHANDLING

NATTVIOLEN 4

VIOLVÄGEN 2

GÄSTSTUGA

NY FASADRTNING

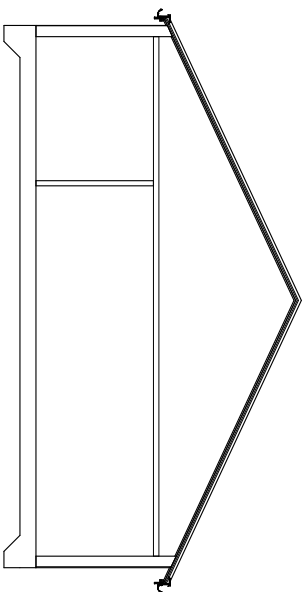


1.100 SKALA

NUMBER
A03

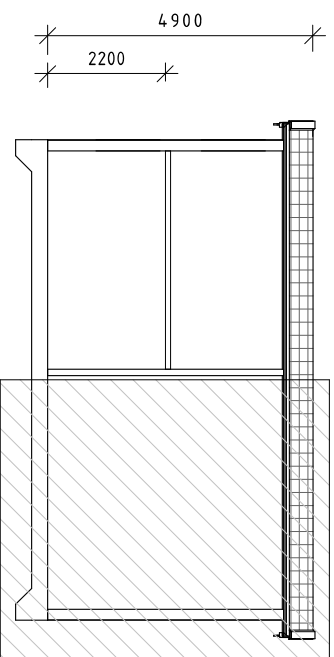
DATUM	202
-------	-----

DATUM
2020-07-16



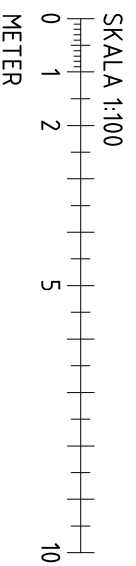
1. SEKTION A

1 : 100



2. SEKTION B

1 : 100



OMFATTNING

- UTVÄNDIG ÄNDRING
- 2 ST. NYA FÖNSTER
- 1 NY DÖRR
- 2 ST. BEF. GARAGE DÖRRAR SÄTTISGEN

GRUND

BEF. PLATTA PÅ MARK

FASAD

FASADEBEKLÄDNAD AV STÅENDE TRÄPANEL LIK. BEF.

BYGGLOVSRTITNING

NATTVIOLEN 4

VIOLVÄGEN 2

GÄSTSTUGA

SEKTIONSRTITNING



PROJEKT NORD

SKALA
1:100

NUMMER
A05

DATUM
2020-08-27

27-80-02020-000633 Ankom 2020-08-27 Dnr SBN 2020-00000-0202 NBS Jnr



Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200910-BYGGGRAN-MB61
Inskickat	2020-09-10 07:35

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000637
Beskrivning	Bygglov för fasadändring av komplementbyggnad
Förnamn	Mats Christer Magnus
Efternamn	Ljungqvist
Fastighetsbeteckning	NATTVIOLEN 6
Svara senast	2020-09-10

Invändningar?

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

Jag har invändningar

Kommentar	Eftersom fasadändringarna, enligt handling A03, inte längre verkar påverka oss i den meningen att vi inte kommer se dom har vi inget att invända mot själva ändringen av fasaden mot norr. Handling A04 saknar befintliga fönster mot öster, som är fasaden mot vår fastighet, men vi antar att de kommer sitta kvar. Däremot upprepar vi vår tveksamhet till den ändrade användningen av denna komplementbyggnad från garage till "gäststuga" då den står 1m från tomtgräns. Vi ser att det är lätt att denna "gäststuga" övergår till att hyras ut som ett permanent boende i dessa tider av bostadsbrist, speciellt om de tekniska kraven på att genomföra ändringen blir omfattande och kostsamma. Planritningen visar ex.vis ett badrum med dusch och toalett vilket kräver vatten och avlopp. Även om nuvarande fastighetsägare inte skulle ha sådana avsikter så följer ändringen med fastigheten och nästa ägare kan ha andra idéer. Hade denna komplementbyggnad inte funnits och vi blivit tillfrågade om att ge medgivande för uppförande av gäststuga/attefallshus 1m från vår tomtgräns hade vi sagt nej.
DOLD RemissId	34586
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-09-10 07:35
Signerat av:	Mats Christer Magnus Ljungqvist
Signerats med personnummer:	197205245918
Utgivare:	Svenska Handelsbanken AB (publ) Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-09-10 07:35





Bygg - Lämna svar vid hörande av grannar och sakägare

Ärendenummer	200910-BYGGRAN-RD53
Inskickat	2020-09-10 08:34

Vald remiss

Diarienummer	SBN 2020-000637
Beskrivning	Bygglov för fasadändring av komplementbyggnad
Förnamn	Charlotta
Efternamn	Stjernqvist
Fastighetsbeteckning	NATTVIOLEN 6
Svara senast	2020-09-10

Invändningar?

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

Jag har invändningar

Kommentar	Eftersom fasadändringarna, enligt handling A03, inte längre verkar påverka oss i den meningen att vi inte kommer se dom har vi inget att invända mot själva ändringen av fasaden mot norr. Handling A04 saknar befintliga fönster mot öster, som är fasaden mot vår fastighet, men vi antar att de kommer sitta kvar. Däremot upprepar vi vår tveksamhet till den ändrade användningen av denna komplementbyggnad från garage till "gäststuga" då den står 1m från tomtgräns. Vi ser att det är lätt att denna "gäststuga" övergår till att hyras ut som ett permanent boende i dessa tider av bostadsbrist, speciellt om de tekniska kraven på att genomföra ändringen blir omfattande och kostsamma. Planritningen visar ex.vis ett badrum med dusch och toalett vilket kräver vatten och avlopp. Även om nuvarande fastighetsägare inte skulle ha sådana avsikter så följer ändringen med fastigheten och nästa ägare kan ha andra idéer. Hade denna komplementbyggnad inte funnits och vi blivit tillfrågade om att ge medgivande för uppförande av gäststuga/attefallshus 1m från vår tomtgräns hade vi sagt nej.
DOLD RemissId	34585
Invändningar	Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2020-09-10 08:34
Signerat av:	Charlotta Stjernqvist
Signerats med personnummer:	197111300245
Utgivare:	Svenska Handelsbanken AB (publ) Customer CA3 v1 for BankID
Signatur verifierad:	2020-09-10 08:34

