



2020-11-16

Dnr: SBN 2020-000885

Handläggare
Jimmy Sandberg**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: TIMJAN 45 (TIMJANVÄGEN 31)

Ärende: **Bygglövsförklaring för tillbyggnader av enbostadshus samt mur i efterhand**

Sökande: Hasan Celep

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglövsförklaring för tillbyggnader av enbostadshus samt mur i efterhand.

Total avgift för avslagsbeslut 15 000 kronor.

För åtgärder med avslag tas avgift ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet. Avgiften för tillbyggnad av enbostadshus som avviker från detaljplan är 15 276 kronor vilket ger en avgift vid avslag om 13 132 kronor. Avgiften för uppförande av mur som avviker från detaljplan är 11 792 kronor vilket ger en avgift vid avslag om 10 720 kronor. Total kostnad $13\,132 \times 2 + 10\,720 = 36\,984$ kronor¹, dock maximerar kommundelen avgiften för avslagsbeslut om 15 000 kronor

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

Ansökan avser

Ansökan avser bygglövsförklaring för tillbyggnader av enbostadshus samt mur i efterhand. **Tillbyggnad 1**, Södra fasaden entré till enbostadshus byggnadsarea 19,65 m² varav öppenarea 19,65 m².

Tillbyggnad 2, Norra fasaden baksida av enbostadshus byggnads- och bruttoarea 17,55 m².

Mur om 48 meter med höjd om 0,60-1,00 meter.

Bakgrund

Planområdet begränsas mot norr av friområdet vid Mälaren och väster och öster om till områden med enfamiljshus.

¹Handläggningstid beräknad enligt SKL's tidsuppfattningstabell A 1.14, A 1.19 vilket är grund för kommunens beräkning av taxa

Bostadsbebyggelsen fördelar sig på två kvarter, nås från söder med tre bostadsgator från Slagstavägen. Kvarterens utsträckning har avstämts i förhållande till landskapet.

Inom varje kvarter har utbildats två husgrupper med var sin entré och angöring samt för det västra kvarteret också var sin parkering.

I östra kvarteret är parkeringarna gemensamma för husgrupperna och fördelas på bekvämaste vis. Husgruppernas karaktär växlar efter landskapets villkor.

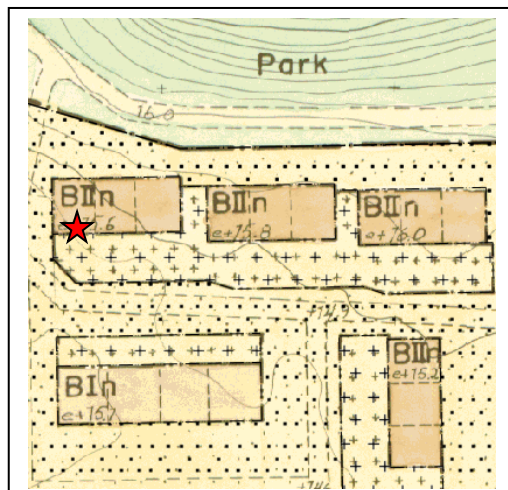
Fastighetsägare/sökande inkom med anmälan för tillbyggnad av enbostadshus om 15 m² byggnads- och bruttoarea på baksidan av enbostadshuset 2017-03-27. Startbesked beviljades 2017-10-26. För erhållande av slutbesked skulle fastighetsägare/sökande inkomma med en verifierad kontrollplan och en lägeskontroll utförd av behörig mättekniker. Fastighetsägare/sökande inkom med en verifierad kontrollplan 2018-04-26 men lägeskontroll uteblev. Handläggare på förvaltningen utförde 2019-12-11 platsbesök i området och det upptäckts att tillbyggnad i anmälan har byggts större, mur är uppförd, tillbyggnad av enbostadshus på entréfasaden utförd och en komplementbyggnad uppförd (komplementbyggnad uppfyllde kraven för Friggebod och grannemedgivande finns). Tillsynsärende, startbesked saknas för tillbyggnader av enbostadshus samt mur dnr 2019-001015, upprättades 2019-11-25 av förvaltningen, handläggs separat.

Aktuell ansökan inkom 2020-10-19

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta	inkom 2020-11-02
Ritning plan, fasad, sektion	inkom 2020-11-02
Ritning elevation	inkom 2020-11-02
Kontrollplan	inkom 2020-11-02

Plan förhållande



För fastigheten gäller detaljplan 54-17-1, fastställd 1972-05-26.

Detaljplanen anger att fastigheten får användas för bostadsändamål. Byggnad får uppföras i två våningar, vind får ej inredas och till byggnadshöjd om 6,5 meter. Prickmarkerad mark får inte bebyggas. Korsmarkerad mark får endast bebyggas med förråd om 13 m²

I aktuell detaljplan har planförfattaren markerat med prickmark och korsmarkerad mark, dels för att säkerhetsställa avståndet för bebyggelse och även tillåten byggnadsarea för bebyggelse på fastigheten.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Timjan 44, 49, 57, 65 och Hallunda 4:34 har beretts tillfälle att yttra sig. Timjan 44 och 49 har ingen erinran. Resterande av berörda grannar har ej inkommit med svar.

Gällande lag och bestämmelser

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.

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.

Enligt 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 tillbyggnader av enbostadshus samt mur i efterhand, avviker från gällande detaljplan avseende att byggnadsarean överskrider för fastigheten, prickmarkerad och korsmarkerad mark bebyggs.

Genom att i planbestämmelserna använda termerna ”punktprickning” och ”korsprickning” har det varit möjligt att inom ett kvarter styra placering av olika typer av byggnader och därmed också styra utformningen av bebyggelsemiljön.

Fastigheten Timjan 45 ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan från 1972, vilken gäller som detaljplan.

Eftersom den i ärendet aktuella detaljplan antagits före den 2 maj 2011 ska den tolkas med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Bygglövsansökan, som inkom till nämnden efter den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trädde i kraft, ska däremot prövas med stöd av PBL

En förutsättning för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett detaljplanelagt område är enligt 9 kap. 30 § PBL att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Tillbyggnad 1, Förvaltningen bedömer enligt uppdaterad nybyggnadskarta upprättad 2020-10-16 att hela tillbyggnad 1 om 19,65 m² byggnadsarea är placerad på sådan mark som i detaljplanen är korsmarkerad. ”På kors betecknad mark får endast förrådsbyggnad uppföras. Maximum byggnadsyta 13 m² per tomt”



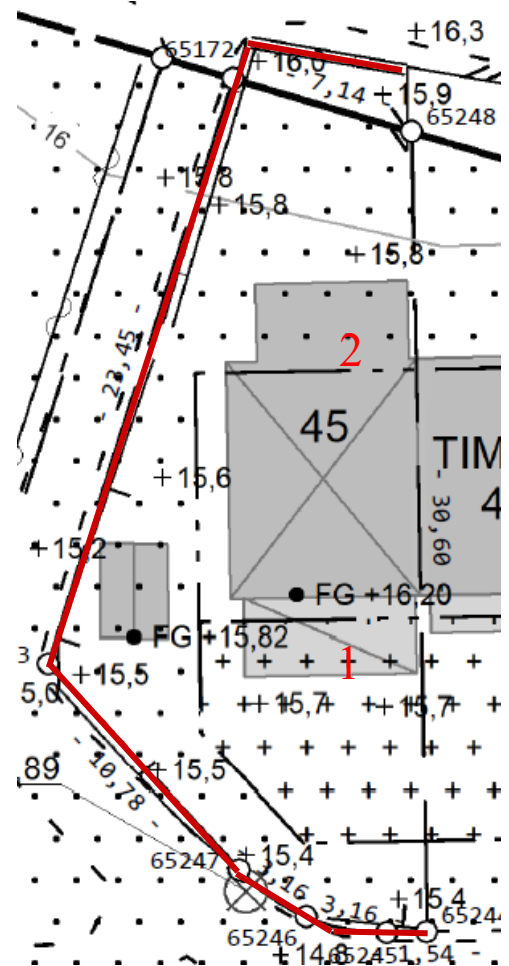
Med hänsyn till planbestämmelsens ordalydelse anser förvaltningen att det saknas utrymme för någon annan tolkning än den att, ingen annan typ av byggnad utom förråd om 13 m² får komma till stånd på den del av fastigheten Timjan 45 som i detaljplanen är markerad med korsprickning. Tillbyggnad 1 om 19,65 m² strider därför mot detaljplanen för fastigheten.
(jmf MÖD P 9947-16)

Den aktuella **tillbyggnad 2** är uppförd med ett beviljat startbesked dnr SBN 2017-000192, fastighetsägare/sökande följde inte beslutsunderlaget/ritningar vilket medförde att tillbyggnaden uppfördes till en byggnads- och bruttoarea om 17,55 m².



En av förutsättningarna för att tillbyggnaden ska kunna godtas som en bygglövsbefriad åtgärd enligt 9 kap. 4 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är att tillbyggnaden endast upptar 15 m² bruttoarea. Eftersom tillbyggnaden överskrider 15 m² bruttoarea krävs bygglov för åtgärden. Hela tillbyggnaden är uppförd på prickmark, mark får inte bebyggas.

Murar är enligt plan- och byggförordningen en sådan åtgärd för vilken bygglov krävs.



Samtliga fotografier i
tjänsteskrivelse tagna
vid platsbesök
tillsynsärende dnr SBN
2019-001015

Aktuell detaljplan och fastighet har stora områden av prickmark dvs. mark som inte får bebyggas. Prickmark finns vid tre av de fyra tomtgränserna på aktuell fastighet. Förvaltningen gör bedömningen av den inkomna uppdaterade nybyggnadskartan att hela muren är placerad vid tomtgräns och på prickmark. Muren ska enligt ritningarna vara 69 cm hög och av ritningarna framgår även stolpar å 110 cm med ett avstånd om 7 meter mellan sig. Murens totala längd enligt ritningsunderlag uppgår till 48 meter.

Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 12 februari 2016 i mål nr P 8651-15 ansett att uppförande av en stödmur, som var mellan 0,4 meter och 1,2 meter hög samt 36 meter lång, med hänsyn till dess längd och höjd innebar att marken bebyggs enligt ÄPBL.

Med beaktande av den i ärendet aktuella stödmurens höjd får även uppförandet av denna anses innebära att marken bebyggs. Stödmuren i sin helhet är således planstridig.

RÅ 1997 not 66) uttalat att frågan om en avvikelse är mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal, utan samtliga relevanta omständigheter måste beaktas. Begreppet ”mindre avvikelse” är hänförligt till den äldre plan- och bygglagen (1987:10) (ÄPBL), men någon saklig ändring i förhållande till begreppet ”liten avvikelse” i den nu gällande plan- och bygglagen (2010:900) var inte avsedd vid införandet av 9 kap. 31 b § PBL (se prop. 2010/11:63 s. 51). I förarbetena till ÄPBL nämns som exempel på mindre avvikelse, placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd på grund av byggnadstekniska eller andra skäl, samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714)

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. Det saknar betydelse om åtgärden vidtas över eller under markytan. Åtgärderna, tillbyggnaderna och muren, sker i detta fall på mark som inte får bebyggas eller endast bebyggas med förråd om 13 m² enligt detaljplanen. Även om viss byggnation tidigare tillåtits och då bedömts som mindre avvikelse i detaljplaneområdet gäller fortfarande planbestämmelserna. De skyddsintressen och syften som ligger bakom en viss planbestämmelse upphör inte som en följd av att en mindre avvikelse i ett enskilt fall medgivits.

Förvaltningen bedömer vidare att avvikelserna inte kan anses utgöra en liten avvikelse eller åtgärder som är av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt som är förenlig med planens syfte.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för tillbyggnader av enbostadshus och mur i efterhand inte kan beviljas på fastigheten TIMJAN 45 (TIMJANVÄGEN 31)

Information

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Avgift för överklagat beslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans. Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

Annelie Fager
Bygglovchef

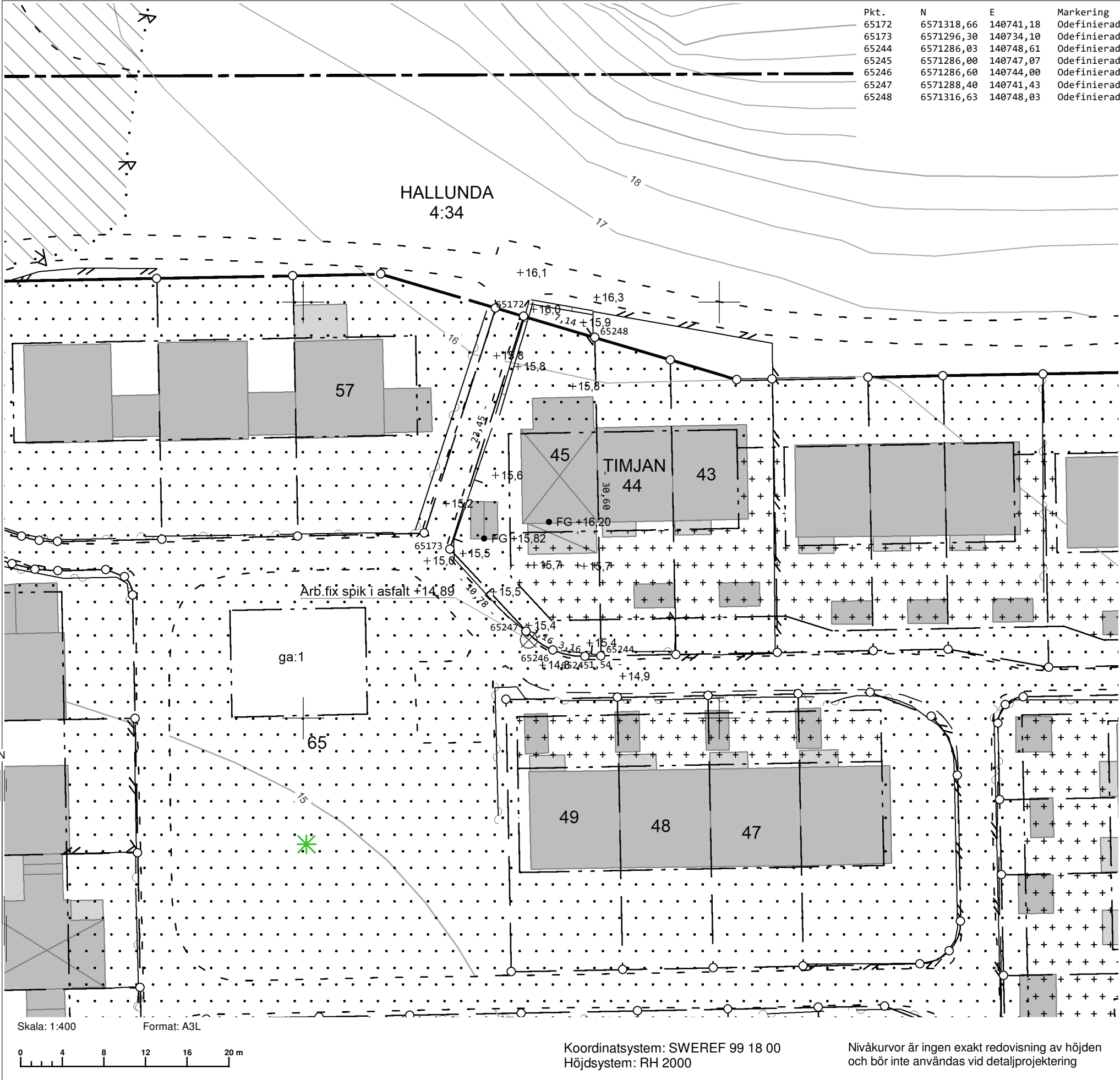
Jimmy Sandberg
Bygglovhandläggare

Bilagor:

- 1 Översiktskarta
- 2 Uppdaterad nybyggnadskarta
- 3 Ritning plan, fasad, sektion
- 4 Elevationsritning
- 5 Fotografier platsbesök

Bilaga 1





Botkyrka kommun
samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba
Besöksadress: Munkhättvägen 45
08-530 610 00, www.botkyrka.se

UPPDATERAD NYBYGGNADSKARTA TIMJAN 45

Dnr: KM2020-428

Adress: Timjanvägen 31, 14573 Norsborg
Areal (m²) 327
Giltighetstid: 2 år

Upprättad: 2020-10-16 av: Lena Karlsson
Mått av: Tomas Marimon
Reviderad: av:

Planförhållande

Detaljplan/Fastighetsplan:	54-17-1
Laga kraft:	1972,05,26
Fastigheten överensstämmer med gällande detaljplan:	Ja
Fastigheten är belägen inom detaljplan:	Ja
Planavgift:	Nej
Plankostnad:	Nej
Kontaktuppgifter:	Stadsbyggnadsenheten

Uppgifter om förbindelsepunkt VA

Fastigheten är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp	Ja
Kontaktuppgifter:	VA-enheten
Spillvatten:	
Dagvatten:	
Uppdämningshöjd:	
Vatten:	
Lägsta tryck:	
Högsta tryck:	

Teckenförklaring

	Kvarter-/traktgräns		Gränspunkt		Gemensamhetsanl.
	Fastighetsgräns		Belysningsstolpe		Bostad, husliv
	Användningsgräns		Brunn		Uthus/garage, husliv
	Egenskapsgräns		Kabelskåp		Bostad, takfot
	Planområdesgräns		Fornlämningspunkt		Uthus/garage, takfot
	Väggkant		Arbetsfix		Byggnads-tillbehör
	GC-väg		+0,0 Markhöjd/väghöjd		
	Mur		FG +0,0 Golvhöjd		
	Staket				
	Stödmur				
	Häck				
	30 Nivåkurva				
	Prickmark				
	Plusmark				

Övriga uppgifter:

Bygglövsavser: Gatukostnadsavgift: Nej

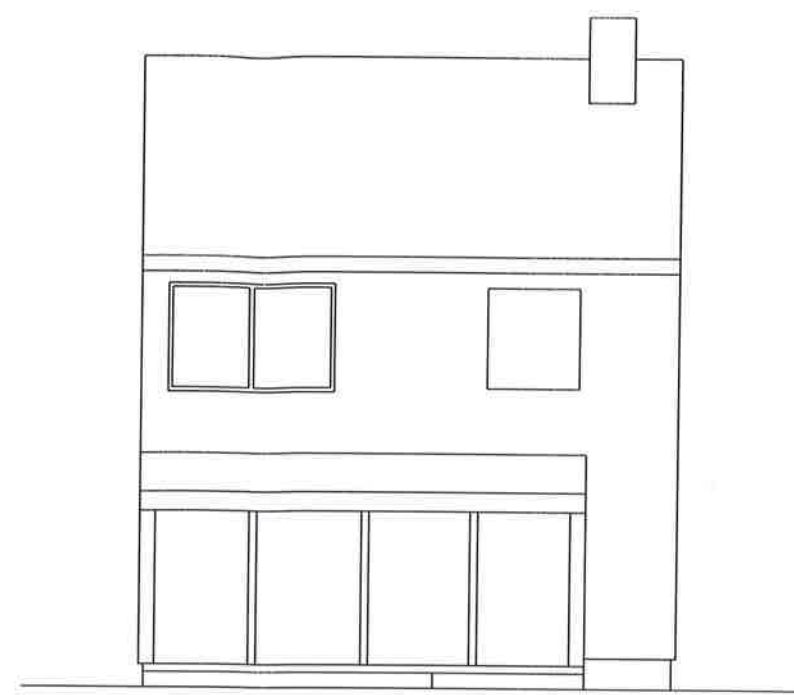
För information angående förbindelsepunkt för VA, kontakta VA-enheten, Botkyrka kommun. VA-anslutningspunkten är inom gemensamhetsanläggningen. Timjan 45 ingår i någon sorts samfällighet och samfälligheten har interna ledningar från kommunens anslutningspunkter. Vi har inga enskilda anslutningspunkter ex för Timjan 45.

Kvaliteten på gränserna i kartan kan variera +/- 10 cm. Gränserna i nybyggnadskartan är ej juridiskt bindande. Fullständig redovisning av bestämmelser finns på planhandlingarna. Blln.

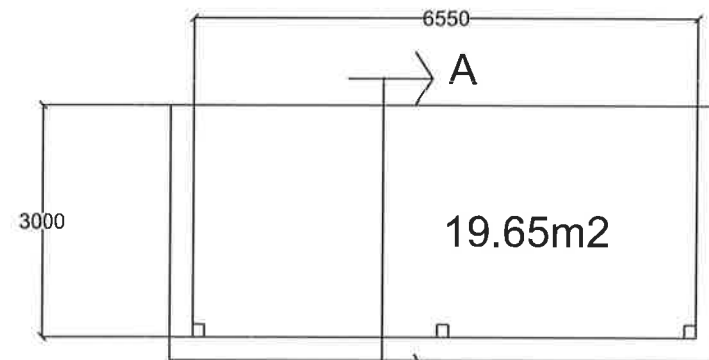
Tillbyggnad: Veranda och
inglasad uterum.
Fasadbeklädnad: Träpanel, Glas
Takbeklädnad: Korregerad plåt



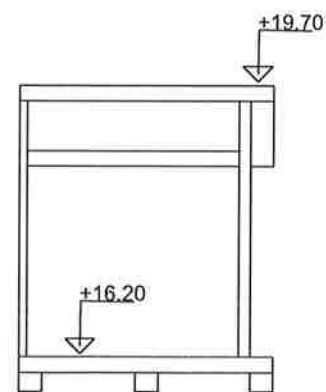
Fasad mot söder



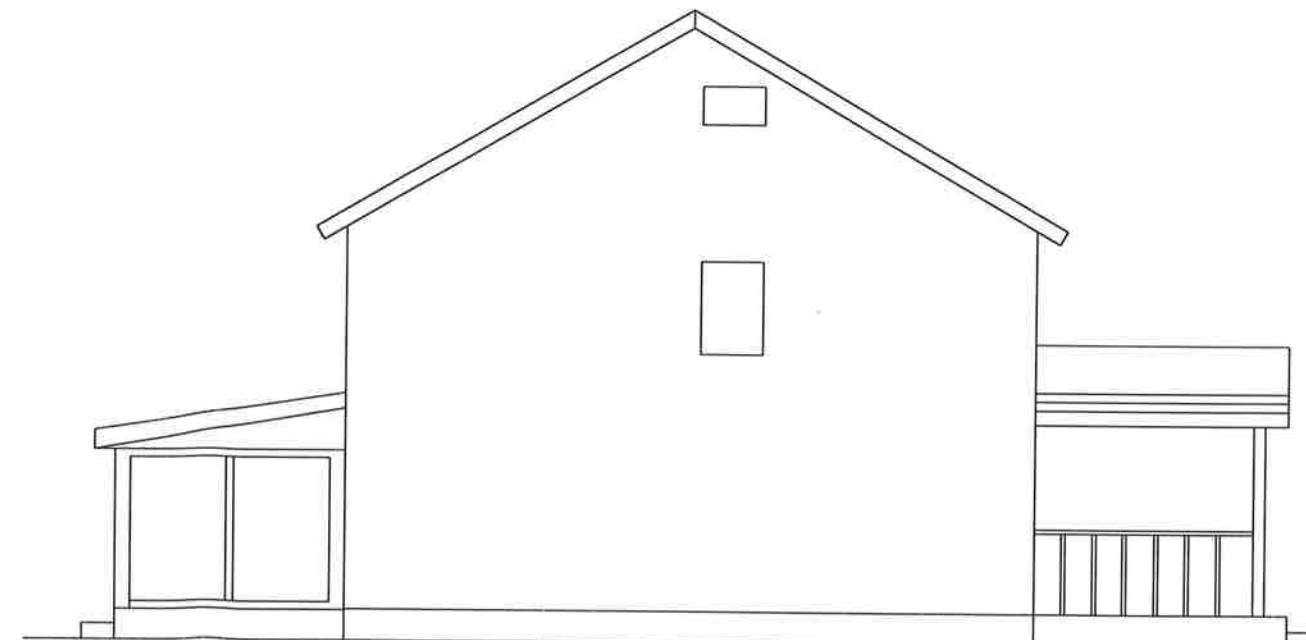
Fasad mot Norr



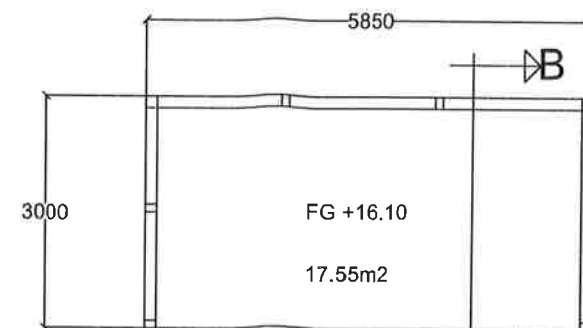
Plan Veranda



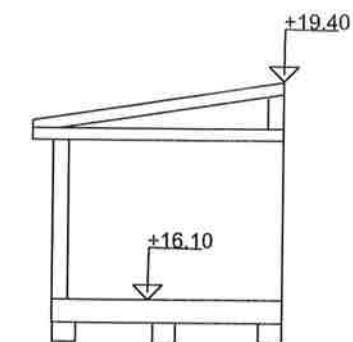
Sektion A-A



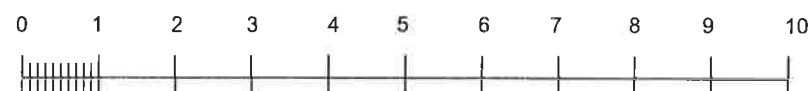
Fasad mot Väst



Plan inglasad Altan



Sektion B-B



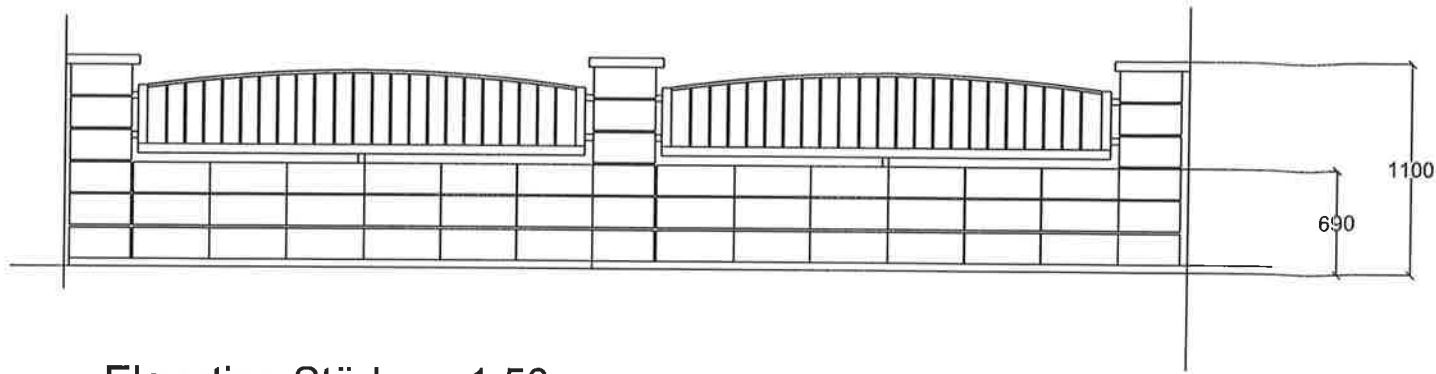
Nr.	Revision	Datum

SwedArkBygg
Köstadalsvägen 54 141 59 Huddinge
E-mail: bbaghoei2002@yahoo.se
Mobil: 0762050007
Arkitekt SAR/MSA Behzad Baghoei

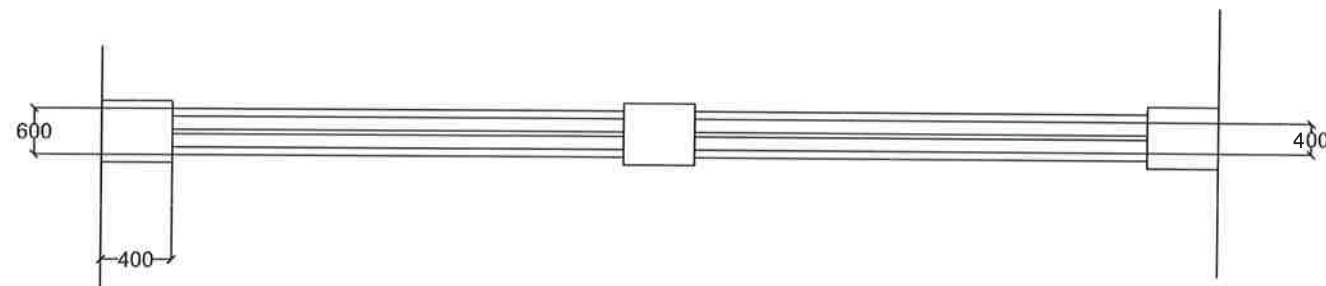
Projekt Namn och adress
TIMJAN45
Inglasad altan och Veranda

Projekt TIMJAN45	Sheet
Datum	
Scale 1:50	

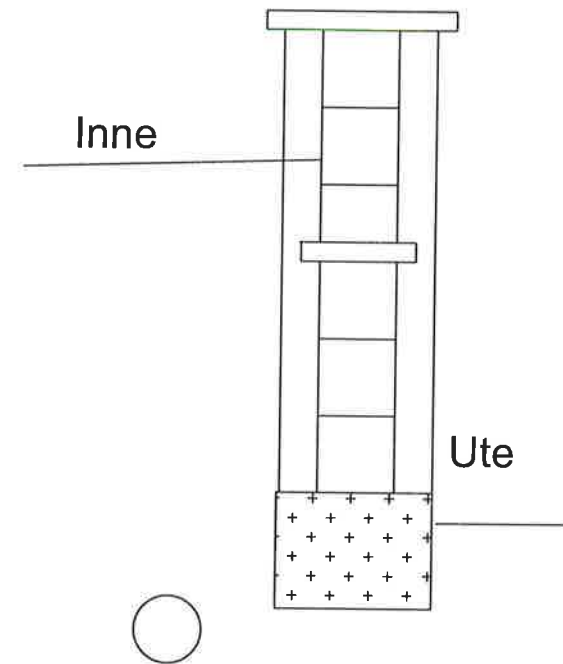
Förrådbyggnad.
Fasadbeklädnad: Träpanel
Takbeklädnad: Korregerad plåt



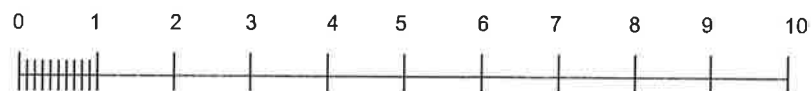
Elevation Stödmur 1:50



Plan Stödmur 1:50



Detalj Stödmur 1:20



Nr.	Revision	Datum

SwedArkBygg
Köstadalsvägen 54 141 59 Huddinge
E-mail: bbaghaei2002@yahoo.se
Mobil: 0762050007
Arkitekt SAR/MSA Behzad Baghaei

Projekt Namn och adress
TIMJAN45
Stödmur

Projekt TIMJAN45	Sheet
Datum	
Scale 1:50	







