



Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: ERIKSBERG 2:77 (HAMMERSTAVÄGEN 18)
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad**
Sökande: Lesbah Agirman

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Avgiften för nybyggnad av komplementbyggnad (avvikelse från detaljplan) är 21 708 kronor vilket ger en avgift vid avslag om 13 132 kronor

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

Ansökan avser

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, gäststuga, (byggnads- och bruttoarea 117,6 m²).

Fastigheten är redan bebyggd med en huvudbyggnad (byggnadsarea 124 m² och bruttoarea 244 m²). Fasader kommer utföras i trä och taket beläggas med betongpannor.

Bakgrund

Fastigheten Eriksberg 2:77 angränsar till Hammersta skolan.



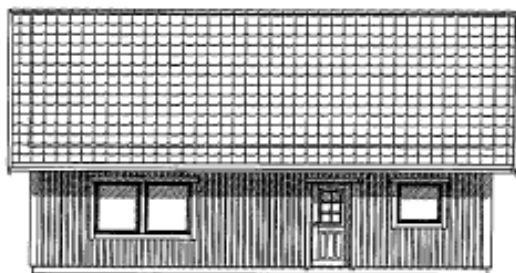
1964-04-14 beviljades dnr 3769 bygglov för enbostadshus på fastigheten. Fastigheten köptes av aktuell fastighetsägare 2006-09-18 (enligt FIR).

2020-08-31
Rev 2020-09-17

Dnr: SBN 2020-000650



2011-06-28 inkom första ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus dnr LOV 11-441 av fastighetsägare. Detta ärende avvisades 2011-08-22 på grund av att begärda handlingar ej inkommit till förvaltningen.



2011-09-08 ansöker fastighetsägare om bygglov för nybyggnad av enbostadshus dnr LOV 11-579. 2011-10-25 skickar handläggare på bygglövsenheten ut förklaring där handläggare tydligt förklarar att två huvudbyggnader avviker från detaljplanen och kan inte ses som liten avvikelse men med möjlighet att få ärendet prövat av samhällsbyggnadsnämnden. Fastighetsägare (sökande) återtar ärendet 2015-02-23 och ärendet avskrivs.



Fasad mot Norr



Fasad mot Söder

2019-08-27 inkommer än en gång ansökan om nybyggnad av enbostadshus dnr SBN 2019-000735 till förvaltningen. 2019-09-13 skickar handläggare på bygglövsenheten föreläggande om komplettering till fastighetsägare (sökande) med en tydlig förklaring om att två huvudbyggnader inte kan ses som liten avvikelse men med möjlighet till att samhällsbyggnadsnämnden kan fatta beslut i ärendet. Fastighetsägare (sökande) återtar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus 2019-09-16, ärendet avskrivs.



Fasad mot Väster



Fasad mot Öster

2019-09-30 inkommer ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus dnr SBN 2019-000845. Ansökan redovisar en eventuell fastighetsreglering av fastigheten. Föreläggande om komplettering skickas till fastighetsägare (sökande) att fastighetsreglering måste vara färdig innan bygglovsansökan kan prövas.

2019-10-22 ringer och även e-postar fastighetsägare (sökande) till handläggare och meddelar att denna vill att samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut i ärendet och någon fastighetsreglering är inte tänkt att genomföras, trots redovisad sådan.

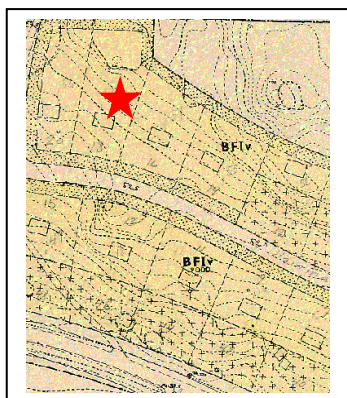
Förvaltningen föreslog avslag för nybyggnad av enbostadshus men på nämndsammanträde 2019-12-10 beviljades § 431 bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, gäststuga av samhällsbyggnadsnämnden, detta trots dåligt redovisade ritningar och väldigt stora avvikelser från detaljplan. Beslutet innebar att sökande fick en åtgärd beviljad som avviker från detaljplanen med 28.7 m² för stor byggnadsarea och 0,62 m för stor byggnadshöjd. Beviljad åtgärd innebar även väldigt stora markåtgärder/sprängning då nivå skillnaden redovisades till ca 4 meter vid byggnadens placering, byggnaden var ej anpassad till en kuperad mark.

Nu önskar fastighetsägare (sökande) flytta byggnaden därav aktuell ansökan.

Beslutsunderlag

Markplaneringsritning	inkom 2020-09-16
Ritning sektion, plan	inkom 2020-08-17
Fasadritning	inkom 2020-08-17

Plan förhållande



För fastigheten gäller detaljplan 52-3, fastställd 1942-09-14.

Detaljplanen anger att fastigheterna får användas för bostadsändamål. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus. På tomtpåts får det endast uppföras en huvudbyggnad och erforderliga gårdsbyggnader. Av tomtpåts ska minst 9/10 lämnas obebyggda (fastigheten är 2129 m²). Byggnad ska placeras 6 meter från tomtråns. Byggnadsnåmnden får medge mindre avstånd till tomtråns för komplementbyggnad med hänsyn till dess ringa storlek. Byggnad får uppföras i en våning till största höjd 4,8 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd ån 2,5 meter. Tomtpåts får inte givas mindre ån 1500 m²

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Eriksberg 2:73, 2:76, 2:72, 2:78, 2:112, 2:1 och Hammerstaskolan 1 har beretts tillfälle att yttra sig.

Eriksberg 2:72 skriver i första kontakten med förvaltningen:

Vi har tidigare, för gissningsvis ett halvår sedan, lämnat ett yttrande för ett likadant bygglov avseende samma fastighet. Vi tolkade det efterföljande beslutet som att bygglovet, trots invändningar från både grannar och handläggare, ändå blev beviljat och undrar därför nu (1) om vi misstolkat det beslutet och (2) om den aktuella ansökan på något sätt skiljer sig mot den föregående? Rent principiellt, varför beviljas bygglov trots att de är planstridiga? Vilka skäl kan anses väga tyngre än detaljplanen när besluten fattas? Jag förstår att det värderas från fall till fall, men det vore ändå intressant att höra exempel på omständigheter som sätter detaljplanen ur spel. Frågar eftersom jag dels undrar om det är värt att än en gång skriva en invändning mot det föreslagna bygglovet. Från mitt perspektiv verkar detaljplanen just nu inte vara värd någonting.

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 nybyggnad av komplementbyggnad, gäststuga, avviker från gällande detaljplan avseende för stor byggnadsarea 28,7 m² totalt på fastigheten, för hög byggnadshöjd 0,62 m.

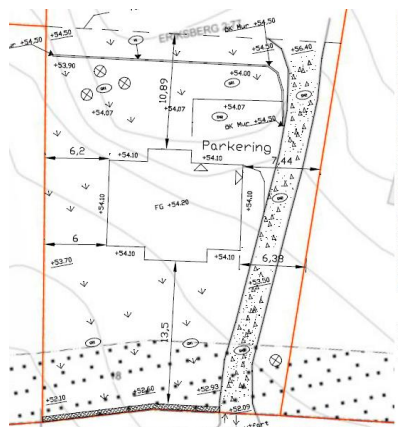
Fastigheten Eriksberg 2:77 ligger inom ett område som omfattas av en byggnadsplan från 1942, dessa byggnadsplaner och andra planer och bestämmelser som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen ska anses ha antagits med stöd av den upphävda lagen ska även i fortsättningen anses ha antagits med stöd av den upphävda lagen. Bestämmelserna i 17 kap. 4 § sista stycket i den upphävda plan- och bygglagen gäller fortfarande för sådana planer.

Sökande ansöker om nybyggnad av komplementbyggnad, gäststuga, i aktuell ansökan.

Då handläggare på förvaltningen inte gjorde en prövning av föregående ansökan avseende nybyggnad av komplementbyggnad, gäststuga, dnr SBN 2019-000845 som beviljades görs detta i aktuellt ärende.

Ny placering

Placering i aktuell ansökan följer detaljplanen.



Dock medför placeringen betydliga markåtgärder. Då aktuellt ritningsunderlag redovisar en nivåskillnad på ca 3 meter vid byggnadens placering och även en mur, byggnaden är inte anpassad till kuperad mark utan kräver planmark. Sökande önskar enligt ritningar göra tomten plan. Sökanden har angivit som motivering till sin ansökan att placeringen är på grund av att undvika sprängning.

Byggnadsarea

Huvudbyggnad har en byggnadsarea om 124 m² byggnadsarea. Aktuell byggnad i ansökan har en byggnadsarea om 117,5 m². Fastigheten är 2129 m², 9/10 lämnas obebyggd vilket ger en byggrätt på 212,9 m². Den föreslagna byggnaden överskrider tillåten byggnadsarea med 28,7 m².

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 28,7 m² avvikande byggnadsarean på nybyggnad bedöms inte uppfylla detta kriterium.

Medges en så stor areaavvikelse (28,7 m²) som i aktuell ansökan kan fastigheten med bygglovsbefriade åtgärder, friggebod om 15 m², tillbyggnad om 15 m², komplementbyggnad om 30 m² och skärmtak om 15 m², bli bebyggd om 316,6 m² och inte uppfylla planförfattarens syfte och mål med detaljplanen. Åtgärden kan även få en prejudicerande verkan i området.

Byggnadshöjd

Aktuell ansökan avser komplementbyggnad. Detaljplanen anger en tillåten byggnadshöjd om 2,5 meter för komplementbyggnader.

Byggnaden i ansökan anger en byggnadshöjd om 3,119 meter, en avvikelse om 0,62 meter. Avvikelse gäller endast om aktuell byggnad ses som en komplementbyggnad och inte som ytterligare huvudbyggnad.

Komplementbyggnad eller huvudbyggnad?

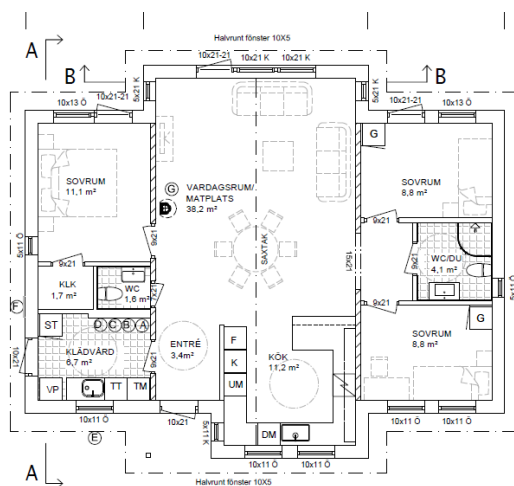
Av gällande detaljplan framgår att fastigheten Eriksberg 2:77 får bebyggas med endast en huvudbyggnad (som kan beviljas med två kök av byggnadsnämnden) och erforderliga (nödvändiga) gårdsbyggnader/komplementbyggnader till en byggnadsarea om 212,9 m².

Komplementbyggnad definieras i 8 kap. 4 § ÄPBL som fristående uthus, garage och andra mindre byggnader som hör till en- och tvåbostadshus.

Huvudbyggnad definieras i TNC som 'den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet' och används vanligast för ett bostadshus. Det handlar alltså om funktionen hos byggnaden och inte i första hand om storleken.

Vid en jämförelse mellan den planerade byggnaden i form av komplementbyggnad med alla nödvändigheter/funktioner som en separat bostad behöver för att ses/räknas som bostad och den befintliga huvudbyggnaden framstår enligt förvaltningens mening den ansökta byggnaden, med hänsyn till byggnadens höjd, storlek och placering som den på fastigheten dominerande. Utformningen av den planerade byggnaden är inte heller i övrigt sådan att denna upplevs som underordnad huvudbyggnaden utan upplevs som ytterligare en huvudbyggnad.

Plan- och fasadritningar i aktuell ansökan



Fasad mot Söder



Fasad mot Norr



Fasad mot Vaster



Fasad mot Öster



Situationsplan
aktuell ansökan

Förvaltningen anser därför inte att byggnaden är att bedöma som en komplementbyggnad. Av handlingarna i ärendet (samma handlingar som inkom i ansökan om nybyggnad för enbostadshus dnr SBN 2019-000845, framgår där att fastighetsägare (sökande) ansöker om att bygga ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten.

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.

Regeringsrätten har i flera avgöranden (se exempelvis RÅ 1990 ref. 53 II och 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)

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 PBL 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.

Frågan i detta ärende är även om den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelse om antalet tillåtna huvudbyggnader per fastighet och om

planavvikelsen i så fall är att anse som en sådan mindre avvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap 31 b § PBL

Förvaltningen bedömer att komplementbyggnaden inte är att bedöma som en komplementbyggnad utan som ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten. Planbestämmelsens ordalydelse är tydlig och kan inte tolkas på annat sätt än att den utgör hinder för att tillåta fler än en huvudbyggnad på fastigheten.

Avvikelsen är av den karaktären att den inte kan godtas som en liten avvikelse i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.

Förvaltningen anser även att stor vikt ska läggas vid nämndens uppfattning att detaljplanen ska följas och att åtgärden kan få negativ påverkan på allmänheten. Det finns inte anledning att ifrågasätta att ett tillåtande av åtgärden kan få sådan effekt.

Sökanden har tidigare angivit som motivering till sin ansökan att på grund av hälso- och personligskäl vill hon uppföra en separat bostad. Förvaltningen vill tillägga här att enligt den nu gällande lagstiftningen bygglovsbefriad tillbyggnad av huvudbyggnaden och inredande av ytterligare bostad samt kvarvarande bygg rätt kan sökanden bygga en lägenhet om ca 103 m². Detta skulle vara mer lämpligt avseende marken och markåtgärder, då marken vid befintlig huvudbyggnad inte är lika kuperad som marken vid aktuell placering av ny byggnad.

Vid en avvägning mellan den enskilde fastighetsägarens önskan (att kunna bebygga mer än vad detaljplanen medger) och det allmänna intresset (följa detaljplanens föreskrifter), bedömer förvaltningen att det allmänna intresset väger tyngre.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad inte kan beviljas på fastigheten Eriksberg 2:77.

Upplýsingar

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Fastighetsägare/sökande redovisar en planerad tomtgräns/fastighetsreglering vilket kan genomföras på grund av att två likvärdigt bostadshus kommer att finnas på fastigheten. Fastighetsreglering kommer innebära att en av fastigheterna blir planstridig (på grund av detaljplan bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 1500 m²). Aktuell fastighet är 2129 m²

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

Annelie Fager
Bygglövschef

Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

Bilagor:

- 1 Översiktskarta
- 2 Markplaneringsritning
- 3 Ritning sektion, plan
- 4 Fasadritning

Bilaga 1

