



Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: DOLOMITEN 33 (BLOCKVÄGEN 29)

Ärende: **Bygglov för komplementbyggnad och tillbyggnad av enbostadshus i efterhand**

Sökande: Ramazan Korkmaz

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov för komplementbyggnad och tillbyggnad av enbostadshus i efterhand.

För åtgärder med avslag tas avgift ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet. Avgiften för tillbyggnad av enbostadshus är 15 276 kronor vilket ger en avgift vid avslag om 12 596 kronor. Avgiften för komplementbyggnad är 15 276 kronor vilket ger en avgift vid avslag om 12 596 kronor. Total avgift vid avslag 25 192 kronor.

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

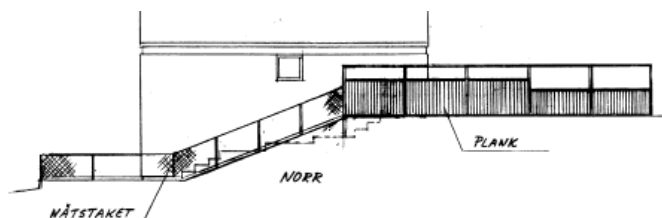
Ansökan avser

Ansökan avser bygglov för komplementbyggnad (byggnads- och bruttoarea 7,2 m²) och tillbyggnad av enbostadshus (byggnads- och öppenarea 99 m²) Fastigheten är enligt fältkontrollerad tomtkarta upprättad 2020-02-07 bebyggd med 115 m² byggnadsarea utan aktuell tillbyggnad. Komplementbyggnadens fasader uppförs i trä i vit kulör. Taket på tillbyggnaden beläggs med plast och stomme av trä i vit kulör.

Bakgrund

Planområdet är beläget inom Storvreten på områdets sydvästra del. Bygglov för byggnaden och fem likadana kedjehus beviljades 13 februari 1968 dnr 4741 §52.

1970-09-16 beviljades bygglov för uppsättning av plank dnr 5800



Anmälan för installation av eldstad dnr SBN 2016-000034 beviljades 2016-02-17.

2016-04-28 inkom anmälan om olovligt uppfört plank och tillsynsärende dnr SBN 2016-000346 startades. Fastighetsägare kontaktades med begäran om förklaring 2016-05-18.

Fastighetsägare inkom med svar 2016-06-10 att plank var rivet/borttaget.

2019-11-05 inkom anmälan av anställda på Botkyrka kommuns stadsmiljöenhet (gata/park) om olovlig byggnation. Tillsynsärende dnr SBN 2019-000959 upprättades.

2019-11-14 Fastighetsägare kontaktades med begäran om förklaring.

2019-11-17 inkom fastighetsägare med svar "Det jag har utfört på Blockvägen 29, Dolomiten 33 är att jag har gjort sten mur som är 50 cm i höjden. Vissa lägen kan det vara under 50 cm samt högre några cm. Enligt enheten Geografisk information är muren endast 50 cm hög och bygglovsbefriad. Har byggt en altan, pergola som har plast tak. Den har inga fönster eller liknande föremål den är helt öppet endast en rullgardin som jag stänger när familjen solar eftersom jag har huset nära skogen och det är en skogsväg där folk tittar in".

2019-11-28 Två av förvaltningens handläggare var på platsbesök på fastigheten Dolomiten 33 och konstaterade att tillbyggnad, komplementbyggnad samt mur var uppförda. Se bilaga 6

2020-01-08 Inkom fastighetsägaren med ansökan om bygglov för mur och tillbyggnad i efterhand dnr SBN 2020-000015, ärende meningen ändrades därefter till bygglov för komplementbyggnad och tillbyggnad av enbostadshus i efterhand, aktuellt ärende. Mur har utgått från ansökan då enheten för geografisk information redovisade höjder av muren om 50 cm eller lägre, bygglovsbefriad.

2020-01-28 hade handläggare på förvaltningen och sökande med bekant möte på bygglovsenheten, kommunhuset på begäran av sökande. Handläggare förklarade förutsättningarna i både tillsynsärendet och bygglovsärendet.

2020-01-29 inkom sökande med begäran om förlängning av tid för komplettering.

2020-02-26 inkom sökande med komplettering.
Handläggare har haft flertal telefonsamtal och mailkonversation med sökande under ärendets handläggning.

Tillsynsärende startbesked saknas för tillbyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad dnr SBN 2019-000959 handläggs separat

Beslutsunderlag

Tomtkarta, fältkontrollerad	incom 2020-02-26
Planritning	incom 2020-02-26
Fasadritning	incom 2020-02-26
Kontrollplan	incom 2020-02-26

Plan förhållande



För fastigheten gäller detaljplan 11-2, fastställd 1966-08-10.

Detaljplanen anger att fastigheten får användas för bostadsändamål, kedjehus. Byggnad får uppföras i en våning, vind får inredas och till byggnadshöjd om 5,6 meter. Fastigheten får bebyggas med högst hälften av tomtarealen. Punktprickmarkerad mark får inte bebyggas.

Gällande detaljplanen reglerar inte avståndet mellan bebyggelse och tomtgräns. I avsaknad av bestämmelser om hur nära grannfastigheten en byggnad får placeras ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planer. Detta innebär att en byggnad inte ska läggas på ett mindre avstånd än 4,5 meter från gränsen mot grannfastigheten.

I aktuell detaljplan har planförfattaren markerat med prickmark 4,5 meter från fastighetsgräns och in på fastigheten, dels för att säkerställa avståndet för bebyggelse och även tillåten byggnadsarea för bebyggelse på fastigheten.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Dolomiten 22, 32 och Tumba 7:206 har beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

Yttrande remissinstanser

Stadsmiljöenheten (gata/park) har inkommit med erinran. Enheten vill att befintlig mur tas bort och tillbyggnad revideras så friyta finns mellan mur/byggnad och tomtgräns. Detta så att inte allmän plats belastas med underhållsåtgärder, dvs man ska kunna underhålla sina byggnader/anläggningar inne på sin egen mark.

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 områdesbestämmelesernas 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 komplementbyggnad och tillbyggnad av enbostadshus i efterhand, avviker från gällande detaljplan avseende att byggnadsarean överskrider för fastigheten och prickmark bebyggs samt tillbyggnaden ligger delvis på annan fastighet som enligt detaljplanen är allmän plats, park eller plantering.

Fastigheten Dolomiten 33 ligger inom ett område som omfattas av en stadsplan från 1966, 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. Förvaltningen bedömer att större delen av tillbyggnaden ca 66 m² (ca 66%) placeras på sådan punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Taket på tillbyggnaden sträcker sig till en liten del även över fastighetsgräns till Botkyrka kommuns mark. Det är således fråga om en avvikelse från detaljplanen.

Den aktuella byggnaden är uppförd i direkt anslutning till en tomtgräns. En förutsättning för att byggnaden ska kunna godtas som en bygglovsbefriad åtgärd enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är att de grannar som berörs medger en sådan placering. Då närmast granne är Botkyrka kommun och allmän mark, uppfyller komplementbyggnaden inte kraven som ett bygglovs befriad komplementbyggnad. För att uppfylla rekvisitetet i andra stycket måste godkännande erhållas från alla grannar som är berörda (jfr bl.a. MÖD 2013:18). Kommunen som markägare kan inte representera samtliga dessa intressenter. Eftersom det alltså saknas medgivande från samtliga berörda grannar krävs bygglov för åtgärden. Komplementbyggnaden om 7,2 m² är helt placerad på punktprickad mark och överskrider fastighetens totala byggnadsarea.

Det är således fråga om en avvikelse från detaljplanen.

Enligt planbestämmelserna får högst hälften av fastigheten bebyggas. Fastigheten är 399 m² vilket ger en byggrätt på 199,5 m². Bygglov, till- och nybyggnad omfattar en byggnadsarea om 106,2 m². Härtill kommer den befintliga byggnationen om 115 m². Detta innebär att fastigheten skulle bebyggas med 221,2 m² byggnadsarea vilket skulle medföra en överyta om 21,7 m² (11%)

Det är således fråga om en avvikelse från detaljplanen.

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 avvikelser, 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)

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov lämnas till åtgärder som avviker från en detaljplan om avvikelserna är liten och förenlig med syftet med planen. Med hänsyn till att huvuddelen av tillbyggnaden samt hela komplementbyggnaden är belägen på mark som inte får bebyggas. Att dessa åtgärder även medför en stor bebyggd överyta och ett väldigt dominerande intryck för omgivningen gör

förvaltningen bedömningen att åtgärderna inte kan anses vara en liten avvikelse. Ett medgivande till åtgärderna skulle kunna få en prejudicerande effekt i området.

Vid denna utgång saknas det anledning för förvaltningen att ta ställning till om bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan (1959:612) angående minsta avstånd till tomtgräns är tillämplig i detta fall.

Sammanfattningsvis, med stöd av ovanstående, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att bygglov för komplementbyggnad och tillbyggnad av enbostadshus i efterhand inte kan beviljas på fastigheten Dolomiten 33

Upplysningar

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

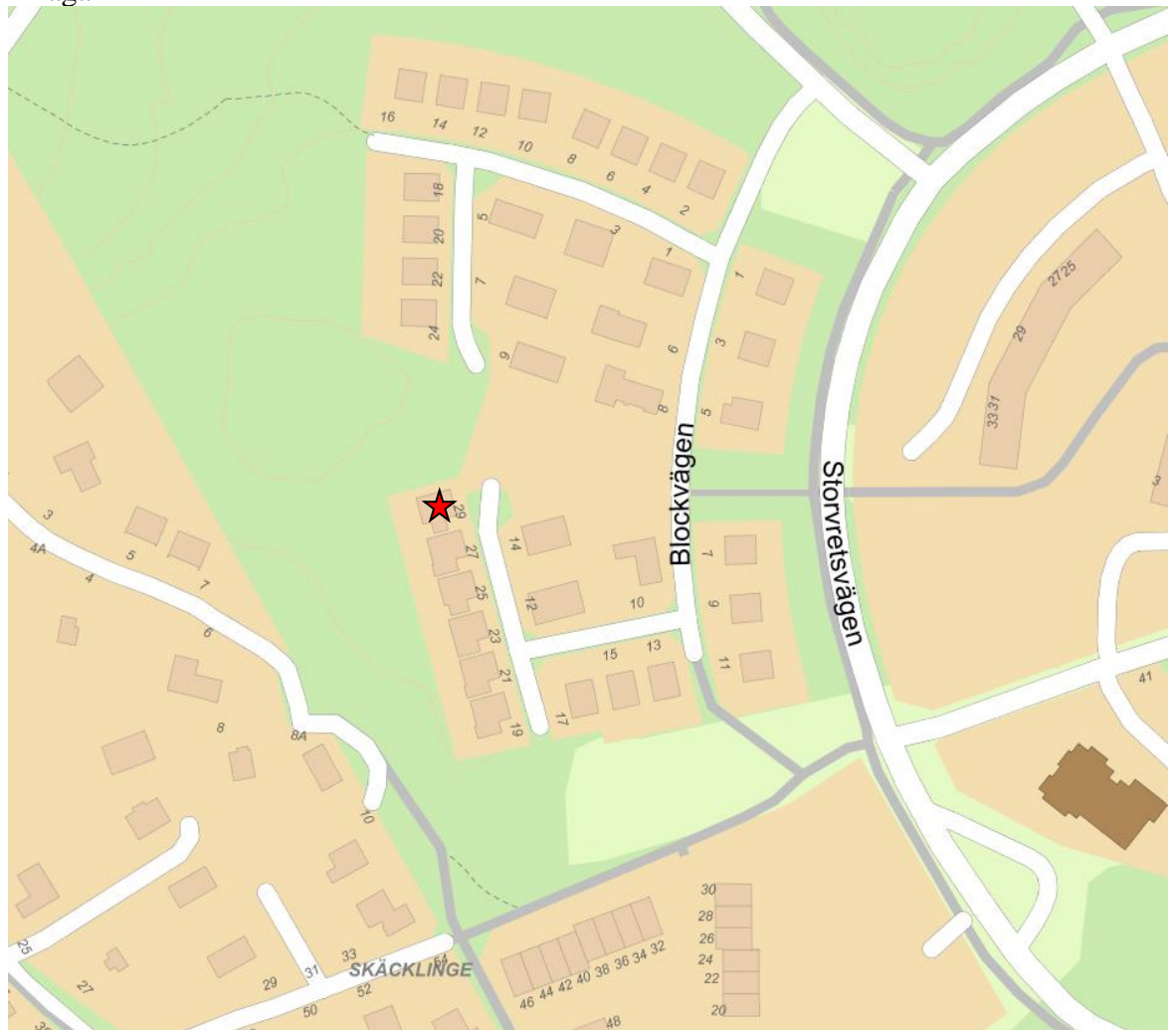
Annelie Fager
Bygglövschef

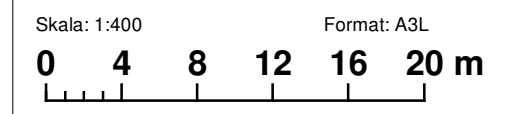
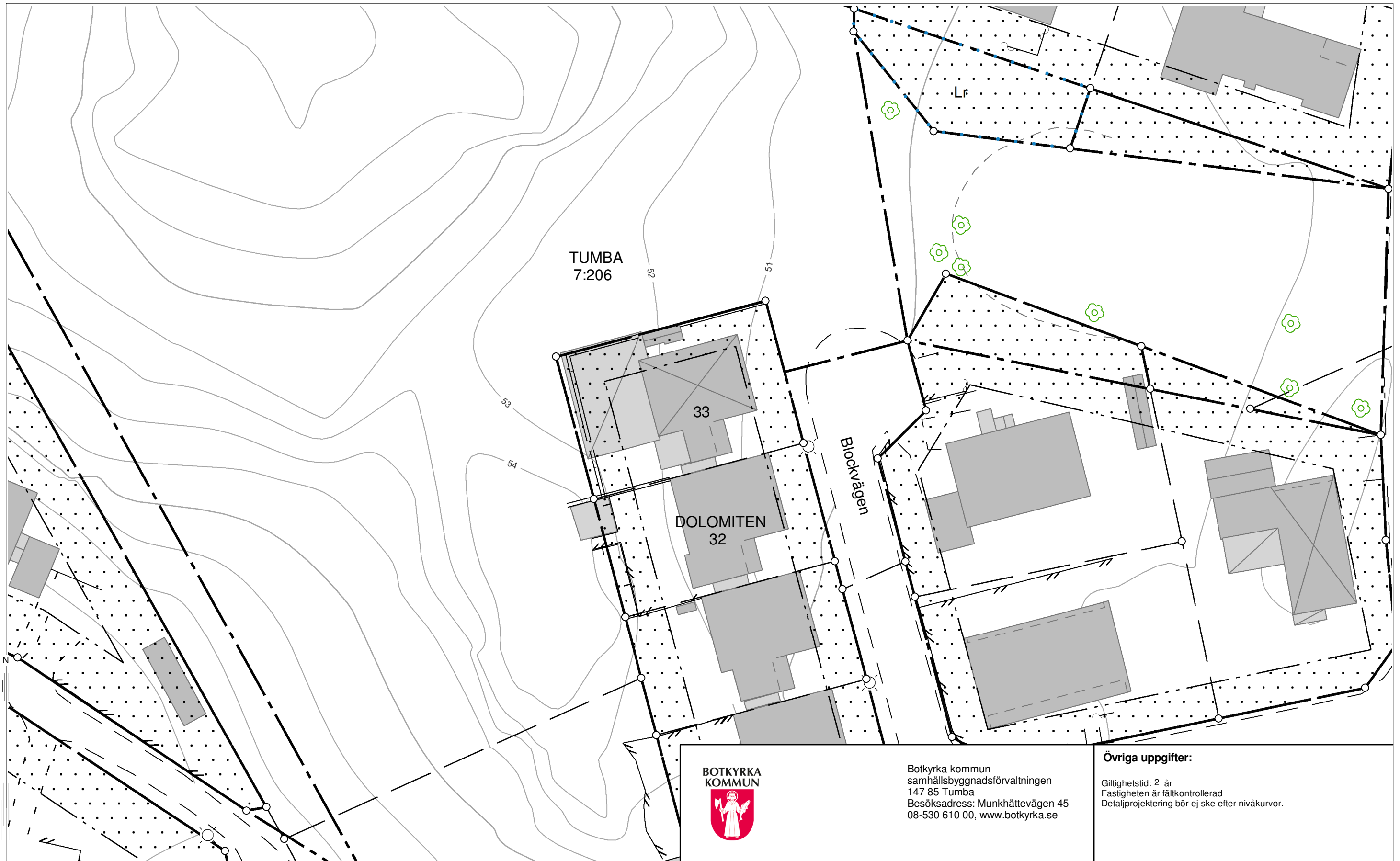
Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

Bilagor:

- 1 Översiktskarta
- 2 Fält kontrollerad tomtkarta
- 3 Planritning
- 4 Fasadritning
- 5 Höjder mur
- 6 Fotografier platsbesök

Bilaga 1





Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH 2000



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

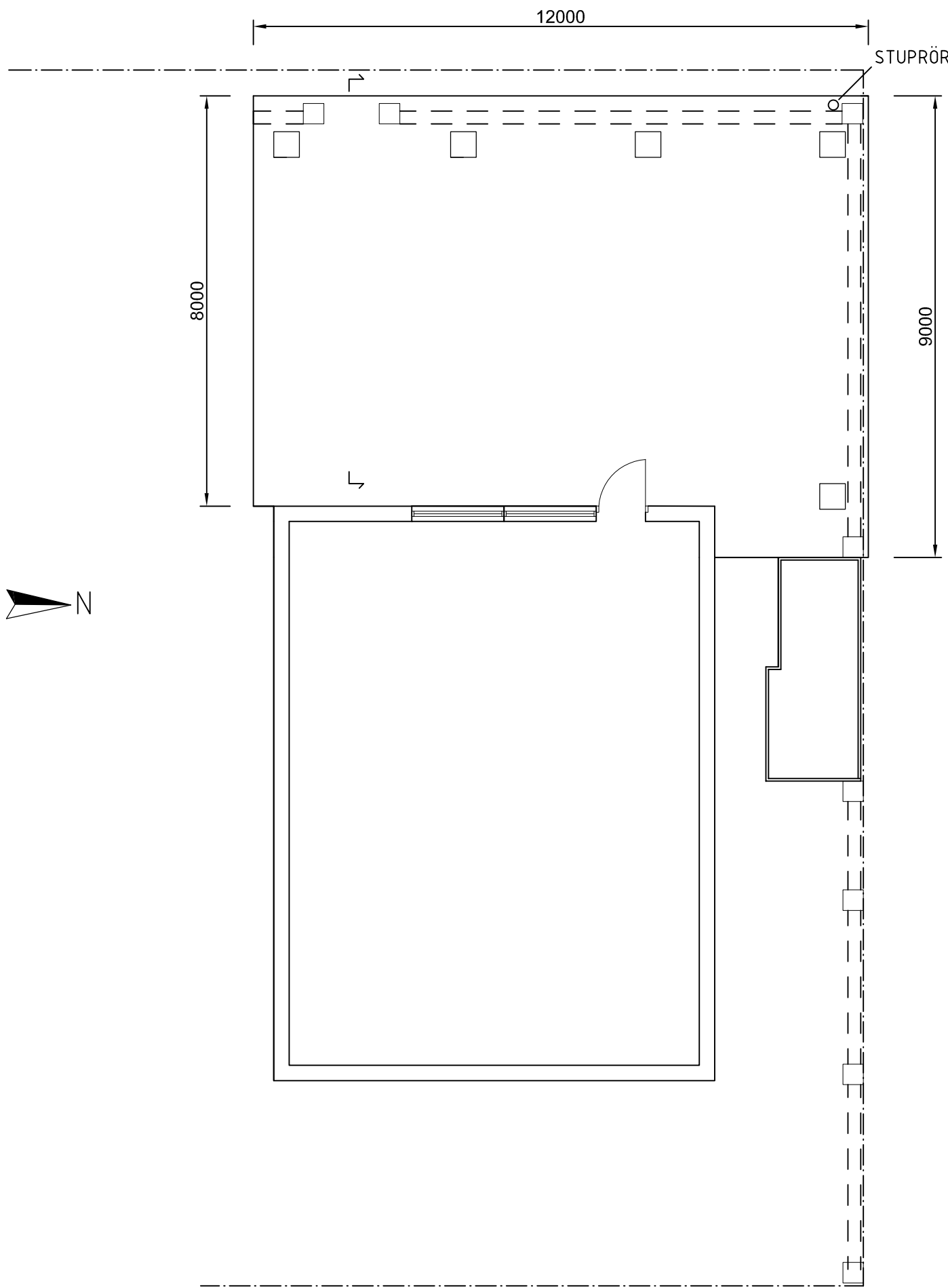
Övriga uppgifter:

Giltighetstid: 2 år
 Fastigheten är fältkontrollerad
 Detaljprojektering bör ej ske efter nivåkurvor.

**UPPDATERAD TOMTKARTA
 DOLOMITEN 33**

Dnr: BOT_KM2020-031

Adress: Blockvägen 29, 14754 Tumba
 Areal (m²): 390
 Upprättad: 2020-02-07 av: Lena Karlsson




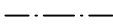
FÖRKLARING

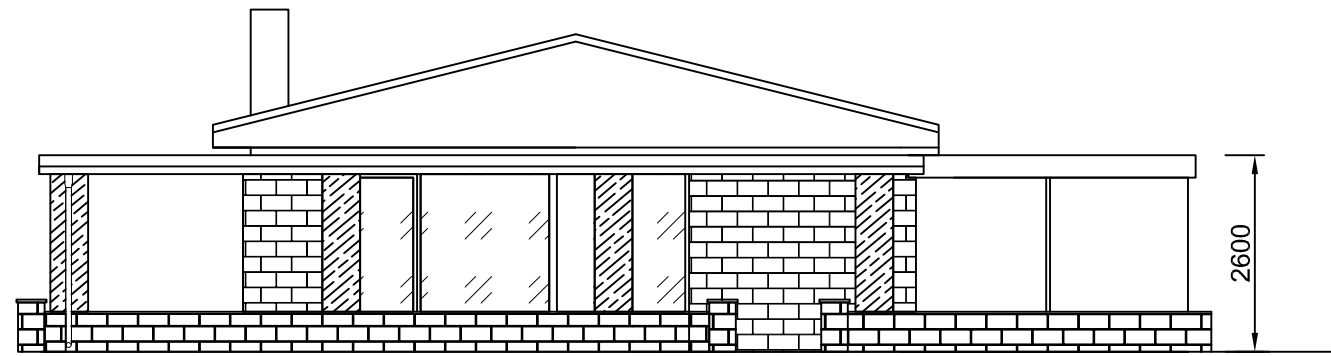
- - TOMTGRÄNS
- - PELARE
- - STOLPE
- == - MUR

DOLOMITEN 33
 BLOCKVÄGEN 29, 14754 TUMBA
 BYGGLOVSHANDLINGAR
 PERGOLA MED SKÄRMTAK OCH MUR
 2020-01-08

RAMAZAN KORKMAZ
 PLANRITNING
 1:100 (A3)

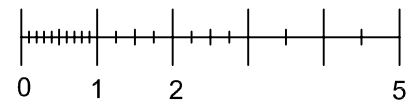
FÖRKLARING

-  PELARE
-  TOMTGRÄNS

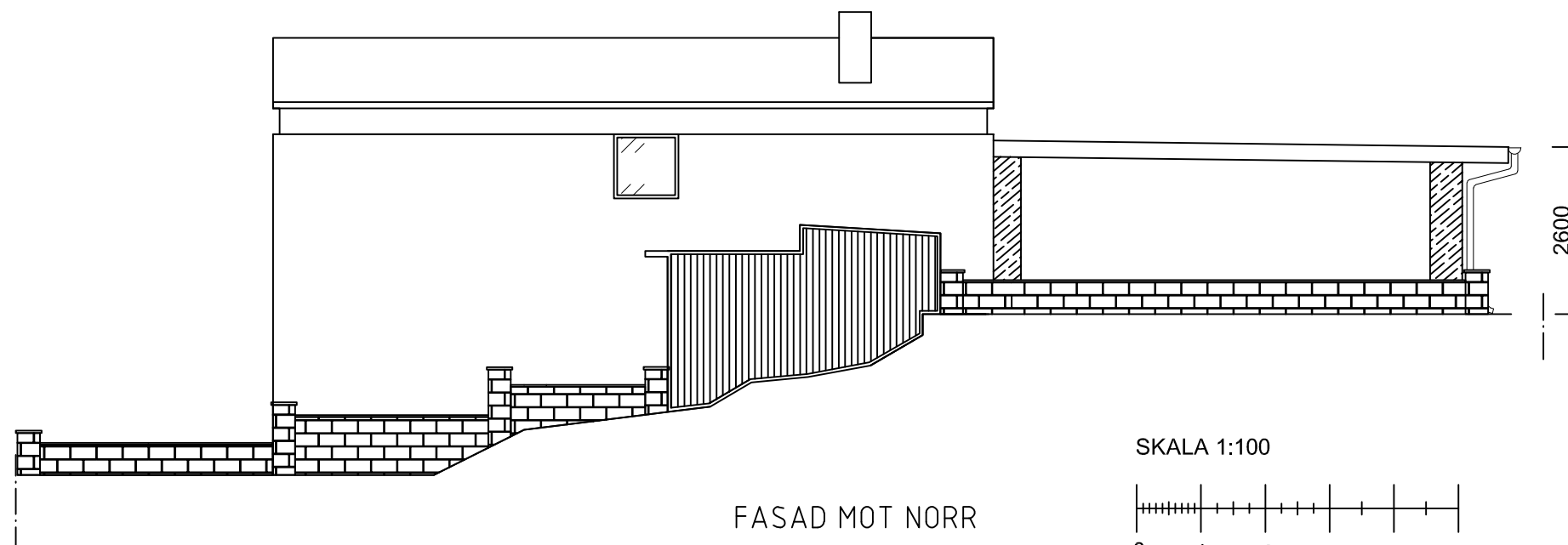


FASAD MOT VÄSTER

SKALA 1:100

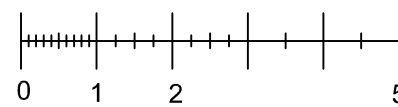


METER



FASAD MOT NORR

SKALA 1:100

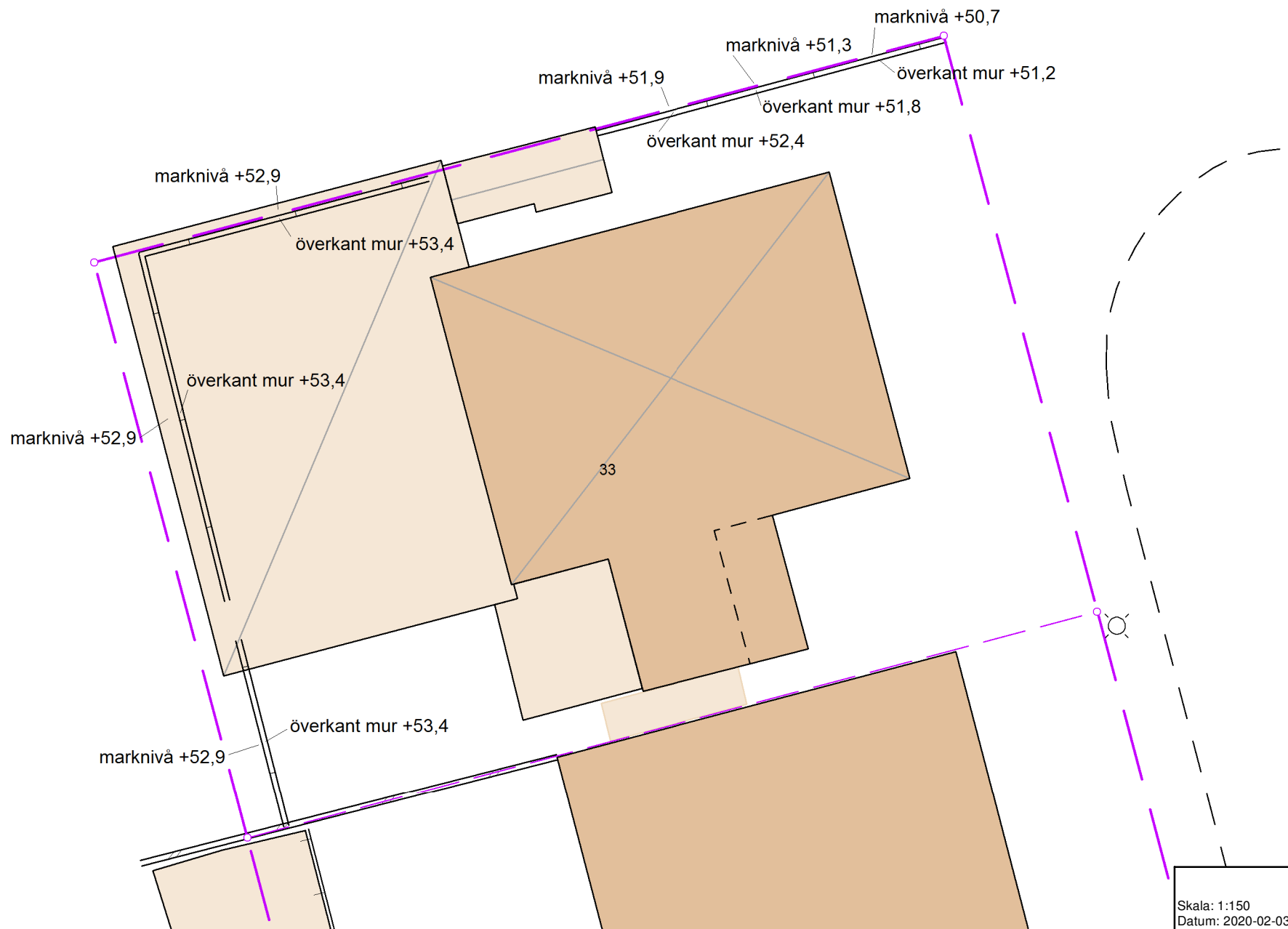


METER

DOLOMITEN 33
BLOCKVÄGEN 29, 14754 TUMBA
BYGGLOVSHANDLINGAR
PERGOLA MED SKÄRMTAK OCH MUR
2020-01-08

RAMAZAN KORKMAZ
FASADRITNING
1:100 (A3)

Nivåpunkter mark och överkant mur.
Mätning 2020-02-03
Botkyrka kommun



Skala: 1:150
Datum: 2020-02-03







