

Datum: 2018-09-03  
Handläggare: Anna Jonsson  
Direktr:   
Diariennr: 2018.136 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Västerbodarna 1:234, förhandsbesked, nybyggnad av fyra st enbostadshus (2017-0852)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av fyra enbostadshus, med en byggnadsarea på 119,5 m<sup>2</sup> vardera, för att kunna stycka av fyra nya fastigheter. De tänkta nya fastigheternas areor är: 709 m<sup>2</sup> (hus 3); 769 m<sup>2</sup> (hus 4); 1 508 m<sup>2</sup> (hus 1); respektive 2 321 m<sup>2</sup> (hus 2).

### **Förutsättningar på platsen**

Fastigheten är belägen på en kulle och merparten av marken sluttar mot norr, öster och söder. Större delen av fastigheten är idag bevuxen med sly och ett stort antal höga träd, huvudsakligen gran och björk. En gammal stenmur löper längs fastighetsgränsen mot grannfastigheterna i öster.

Fastighetsarean är 7 266,5 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns idag ett befintligt enbostadshus med en byggnadsarea om ca 100 m<sup>2</sup> som enligt ansökan är tänkt att sparas i en separat avstyckning om ca 2000 m<sup>2</sup>.

För fastigheten gäller detaljplan/byggnadsplan B 138B (från 1959), fastigheten har beteckningarna BF I v: *Bostadsändamål; en våning; vind får inredas "en huvudbyggnad per tomt jämte erforderliga gårdsbyggnader"; "Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 120 m<sup>2</sup> samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m<sup>2</sup>"*

Den gällande detaljplanen/byggnadsplanen saknar bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns och därmed ska 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en planbestämmelse. I korthet innebär denna paragraf att minsta tillåtna avstånd mellan byggnad och gräns mot granntomt är 4,5 meter: *"(...) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter (...)"*

Bestämmelser saknas i detaljplanen/byggnadsplanen för minsta tillåtna fastighetsarea. Dock används en typ av streckad linje på plankartan: **"GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS"**. En sådan linje är dragen i östvästlig riktning över mitten på Västerbodarna (VB) 1:234.

### **Yttranden**

Berörda sakägare har inte underrättats angående ansökan.

### **Bedömning**

Fastighetsindelning bedöms inte vara reglerad i planen. Den streckade linjen i byggnadsplanen ("**GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**") som är dragen i östvästlig riktning över mitten på Västerbodarna (VB) 1:234, tolkas som en illustrationslinje för en möjlig framtida avstyckning, men den bedöms inte vara juridiskt bindande.

Byggnadsplanen B138B, som gäller som detaljplan för den aktuella fastigheten, medger en byggrätt för en huvudbyggnad på max 120 m<sup>2</sup> plus en eller flera gårdsbyggnader på sammanlagt max 40 m<sup>2</sup>. Minsta tillåtna avstånd från byggnad till tomtgräns är 4,5 meter.

Sökanden har på situationsplanen som tillhör ansökan ritat in fyra st enbostadshus på 119,5 m<sup>2</sup>. Inga gårdsbyggnader har ritats in. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det, inom de tänkta avstyckningarna, inte är möjligt att få plats med en gårdsbyggnad (t ex ett garage) med en byggnadsarea på 40 m<sup>2</sup> inom mark som enligt detaljplanen får bebyggas och samtidigt följa byggnadsstadgans 39 § om 4,5 meter till tomtgräns. Det är alltså inte möjligt att rymmas med de byggnader som byggrätten medger och samtidigt följa detaljplanens bestämmelser om avstånd till tomtgräns och mark som inte får bebyggas.

De ansökta åtgärderna bedöms därmed strida mot detaljplanen, vilket är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap 30 § Plan- och bygglagen. I ärenden om förhandsbesked ska framför allt markens lämplighet för den tänkta åtgärden prövas, men de tänkta åtgärderna måste också följa den gällande detaljplanen, så att den gällande detaljplanens byggrätt kan utnyttjas. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan medges för den ansökta åtgärden eftersom detaljplanens byggrätt inte kan utnyttjas tillfullo inom de tänkta tomtavstyckningarna.

Utöver detta bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte kommer vara möjligt att inom de tänkta avstyckade fastigheterna uppfylla kraven på tomter enligt Plan- och bygglagens 8 kapitel 9 §, vilket också är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas enligt PBL 9 kap 30 §.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att positivt förhandsbesked enligt PBL 9 kap 17 § inte kan meddelas, då bygglov enligt 9 kap 30 § inte kommer kunna beviljas för de ansökta åtgärderna eftersom de strider mot detaljplanen och inte uppfyller kraven på tomter i Plan- och bygglagen. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att om fyra nya tomter ska styckas av inom fastigheten Västerbodarna 1:234 bör markens lämplighet först prövas i ett detaljplanearbete, med stöd av PBL 4 kap 2 § punkt 1.

Sökanden har underrättats om Samhällsbyggnadskontorets bedömning i "*Kommunicering om avslag*" 2018-07-06. Sökanden har bemött kommunikeringen genom att lämna in en reviderad skalenlig situationsplan (2018-08-06) och meddelat i e-post samma dag att man önskar att ärendet lyfts till samhällsbyggnadsnämnden.

### **Förslag till beslut**

Negativt förhandsbesked meddelas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 17 §, 9 kap 30 § och 4 kap 2 § punkt 1.

### **Upplysningar**

Avgift för negativt förhandsbesked tas ut med **7 728** kronor. Faktura sänds separat.

Beslutet kan överklagas, se bilaga **Hur man överklagar**.

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Akten

**Bilaga:** Hur man överklagar

**Handlingar som tillhör beslutet**

*Ansökningsblankett*

*Nybyggnadskarta befintlig tomt*

*Situationsplan / nybyggnadskarta*

*Marksektionsritningar med fasader, hus 1, 2 och 4*

*Fasadritning, hus 3*

*Planritningar, hus 1-4*

*Sektionsritningar, hus 1-4*

**Ankomststämplad**

2017-12-29

2017-12-29

2018-08-06

2017-12-29

2017-12-29

2017-12-29

2017-12-29

*Samhällsbyggnadskontorets kommunikering om avslag*

2018-07-06 (upprättad)

*Sökandens bemötande av kommunikering om avslag*

2018-08-06

Ulrika Samuelsson  
Plan- och bygglovchef

Anna Jonsson  
Bygglovarkitekt