

Datum: 2020-11-20  
Handläggare: Patrik Mårtensson  
Direktnr:  
Diariernr: 2020.674 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **SMÖRBOLLEN 3 (GINSTGATAN 18) Bygglov för tillbyggnad av enbostadhus (2020-635)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2020-08-17 och gäller Bygglov för tillbyggnad av enbostadhus på fastigheten SMÖRBOLLEN 3 (GINSTGATAN 18).

Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad(gårdsbyggnad) i ett

Plan. Fasadbeklädnad av träpanel. Utformning av tak med sadeltak och en takbeläggning av bandtäckt plåt. Byggnadsarean för tillbyggnaden är 22,5m<sup>2</sup>, varav 17,5m<sup>2</sup> hamnar på mark som inte får bebyggas(prickmark).

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inom detaljplan DP80, Bolltorps trädgårdsstad och området är reglerat med bestämmelsen B1, K, II, f, v, fril, e3 200. Detaljplanen visar att området ska användas till bostäder och kontor och reglerar i övrigt byggnadsarean till max 200 m<sup>2</sup>/fastighet, högst antal våningar är 2, högsta byggnadshöjd för gårdsbyggnad är 3,5 meter, vind får inte inredas och tillåten taklutning till 22-38°. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas.

På fastigheten finns tillstånd sedan tidigare avseende bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnad, bygglov för tillbyggnad av bostadshus och anmälan för tillbyggnad av uterum samt en komplementbyggnad som inte har något tillstånd.

Det finns avvikelser från gällande detaljplan på fastigheten som har hanterats i tidigare bygglovsbeslut som mindre avvikelser och avser placering av byggnad på mark som inte får bebyggas med 15,4m<sup>2</sup>.

En komplementbyggnad som enligt sökanden är en friggebod har en byggnadsarea som är framräknad till 18,1 m<sup>2</sup> (se bilaga) och kan därmed inte enligt definition räknas som en friggebod. Hela byggnaden är dessutom placerad på mark som inte får bebyggas. Enligt historiska flygfoton har komplementbyggnaden funnits sedan 2009 och omfattas därmed av preskriptionstiden på 10 år. Eftersom preskriptionstiden gått ut är det inte möjligt att ingripa mot komplementbyggnaden med föreläggande. Däremot kvarstår avvikelserna på fastigheten med att komplementbyggnad är placerad i sin helhet på mark som inte får bebyggas med 18,1m<sup>2</sup>.

### **Yttranden**

Sökanden har 2020-11-05 inkommit med yttrande, enligt bilaga

## Bestämmelser

Av 9 kapitel 30 § Plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) 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),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

Av 9 kapitel 31b § PBL framgår, trots 30 § första stycket 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.

Av 9 kapitel 31d § PBL framgår, 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.

## Bedömning

Förutsättningarna för att ge bygglov inom detaljplanelagt område regleras i 9 kap. 30 § PBL. En fråga av betydelse är om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser är förenligt med detaljplanen. Den fastighet som ansökan gäller, avviker från detaljplanen i tre avseenden; huvudbyggnaden är placerad på prickmark med 15,4m<sup>2</sup>, tillbyggnad av gårdsbyggnad är placerad på prickmark med 17,5 m<sup>2</sup> samt en komplementbyggnad saknar tillstånd och är placerad på prickmark med 18,1m<sup>2</sup>. Därmed avviker fastigheten från detaljplanens krav avseende att byggnadsverk placeras på prickmark. En av avvikelserna, huvudbyggnad på prickmark har dock godtagits vid tidigare bygglovsprövningar den 2004-05-05, § D 226 med dnr: 2004-0141 samt ändring av tidigare beviljat bygglov (§ D 226) den 2005-08-30, § D 641 med dnr: 2005-0230.

Trots att åtgärden strider mot detaljplan, kan bygglov ändå ges om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och om det är fråga om en liten avvikelse (9 kap. 31 b § PBL). En samlad bedömning ska göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits (9 kap. 31 d § PBL). I aktuellt ärende avviker tillbyggnaden av gårdsbyggnaden och tidigare beslut om bygglov för huvudbyggnad från detaljplanen avseende att byggnad placeras på mark som inte får bebyggas med 32,9m<sup>2</sup>. Dessutom överensstämmer inte fastigheten med detaljplanen enligt 9 kap. 30 § första stycket 1a och innebär en sammanlagd avvikelse från detaljplanen med 51m<sup>2</sup> på mark som inte får bebyggas.

Dessa avvikelser är så omfattande att en samlad bedömning medför att bygglov för den nu sökta tillbyggnaden inte kan ges. Ansökan ska därmed avslås.

### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

### **Förslag till beslut**

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30, 31b och 31d §§ Plan- och bygglagen.

### **Avgift**

Avgiften för avslaget är 4 439 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett för avslag 2020-11-05. Beslut om lov fattades 2020-12-14. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-08-17
Planritning	2020-08-17
Fasad- och sektionsritning	2020-10-06
Plan- och sektionsritning, komplementbyggnad	2020-11-05

### **Upplysningar**

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden

Amir Azizian  
Bygglovschef

Patrik Mårtensson  
Bygglovshandläggare

