

Datum: 2021-02-16
Handläggare: Ann Hiljanen Linder
Direktr:
Diariernr: 2021.083 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för nybyggnad av garage GÄDDAN 5 (2020-854)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-10-27 och avser Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage på fastigheten GÄDDAN 5.

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182660.70165000015&y=6423030.696699999&z=9&l=222,165>

Ansökan avser rivning av ett befintligt garage, med en byggnadsarea på ca 55 kvm samt uppförande av ett nytt garage, med en byggnadsarea på 61,75 kvm (6500*9500 mm). Det nya garaget placeras på samma plats där det befintliga stod.

Det nya garaget uppförs i ett plan med tre garageportar mot sydost. Byggnadshöjden är 2,9 m och har en taklutning på 21 grader. Garaget uppförs på hel platta på mark. Fasaden utgörs av puts och betong, målas i en ljusgul kulör. Taket utgörs av prefabricerade takstolar och kläs med tegelröda betongpannor. Uppvärmningen sker med luftvärmepump. Garaget placeras 0,5 m från fastighetsgräns till Gäddan 10 och Gäddan 11 samt ca 1,0 m från fastighetsgräns till fastigheten Gäddan 6. Det nya garaget placeras med sin helhet på punktprickad mark.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan A 405, Del av Stockslycke, Stampen mm (laga kraft 1971-12-02).

Enligt detaljplanen är området avsett för bostadsändamål, fristående byggnader, högst två våningar och vind får inte inredas, om det inte föreligger särskilda skäl som prövas lämpligt. Huvudbyggnaden får uppföras med högst två bostadslägenheter, såvida inte annat prövas lämpligt. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större höjd än 7,2 meter. Gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 3,0 m. Den sammanlagda byggnadsytan på varje tomt får uppgå till högst 180 kvm och det får på tomten uppföras en huvudbyggnad, samt där så prövas lämpligt, en gårdsbyggnad för garage och förråd. Punkt prickat område får inte bebyggas.

En bedömning av inlämnade handlingar samt en kommunikering om avslag skickades till den sökande 2021-01-07. I kommunikeringen informerades den sökande om att bygglov för det nya garaget inte kommer kunna beviljas, då det nya garaget helt placeras på punktprickad mark och strider mot detaljplanens bestämmelser. Den sökande informerades även om, att det inte kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen, då den nya byggnaden helt placeras på den punktprickade marken. Rivning av det befintliga garaget kan beviljas, men bygglov för uppförande av en ny byggnad på samma plats, kommer inte kunna beviljas. Den sökande gavs möjlighet att inkomma med underlag, där placeringen av det nya garaget ändras och placeras så att detaljplanens bestämmelser följs. Förslag på ny placering gavs, att garaget dras in från den prickade marken och placeras i linje med gränsen för den prick betecknade marken. Då finns förutsättningar att åtgärden kan bedömas som en planenlig åtgärd och bygglov kan beviljas. Den sökande ombads inkomma med ändring inom 3 veckor, från datum räknat då kommunikeringen upprättades och skickades med e-post till sökande. Om inte den sökande inkommit med underlag, om ändrad placering inom föreslagen tid, informerades sökande om att ärendet kommer avgöras i befintligt skick och att en avgift enligt gällande taxa kommer tas ut. Den sökande gavs även möjlighet att återta sin ansökan.

Fastigheten ingår inte i någon kulturmiljö och byggnaderna är inte heller inventerad som kulturhistoriskt viktiga byggnader.

Yttranden

2021-01-21 inkommer den sökande med yttrande på kommunikeringen;

"Det är inget alternativ för mig att förstöra tomten med att flytta fram garaget. Så jag har två alternativ. Du får skicka det till nämnden så får de ta beslutet. Inser de inte att det blir bättre med ett nytt garage som blir längre kommer jag plocka ner vägg för vägg bytta ut på det gamla garaget".

Bedömning

Åtgärden avser att det befintliga garaget med en byggnadsarea på 55 kvm rivs och ett nytt garage med en byggnadsarea på 61,75 kvm uppförs, på samma plats där det gamla varit placerat.

Det finns inga hinder att bevilja rivningslov för det befintliga garaget, som idag är upprättad helt på prickbetecknad mark och utgör en del av fastighetens äldre befintliga bebyggelse. Då den sökande avser uppföra ett nytt garage, där det befintliga garaget stått, föranleder inte att det per automatik är möjligt att uppföra en ny byggnad på samma plats, utan det måste då göras en ny prövning. Med hänsyn till det befintliga garagets nuvarande placering, helt på prickbetecknad mark, görs bedömning att frågan gällande beslut om rivningslov inte behandlas i detta ärende. Önskar den sökande fortfarande riva det befintliga garaget, bör en nya separat ansökan om rivningslov, gällande den befintliga byggnaden, lämnas in till Samhällsbyggnadskontoret.

Av punkt 5, i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som den 1 maj 2011 enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska anses ha antagits med stöd av ÄPBL ska även i fortsättningen anses ha antagits med stöd av ÄPBL. Bestämmelserna i 17 kap. 4 § sista stycket i ÄPBL gäller fortfarande för sådana planer.

I 17 kap. 4 § sista stycket i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) stadgas att stadsplaner och byggnadsplaner enligt byggnadslagen (1947:385) eller stadsplanelagen (1931:142) ska gälla som detaljplan som antagits med stöd av denna lag. Om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelser som ska gälla som detaljplan enligt denna lag, ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som bestämmelse i planen.

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår bl.a att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om;

2. Åtgärden inte strider mot detaljplanen,

4. Åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Enligt 39 § andra stycket BS, får en byggnad inte läggas närmare gräns mot granntomt än 4,5 m. Byggnadsnämnden får medge undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finns särskilda skäl och det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att lämpligt bebyggande av området försvåras. Detaljplanen innehåller inte några bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnad och tomtgräns. Det nya garaget avses uppföras ca 0,5 m från tomtgräns till fastigheterna Gäddan 10 och Gäddan 11, samt ca 1,0 m från fastighetgräns till fastigheten Gäddan 6.

Samhällsbyggnadsnämnden finner inget giltigt skäl till en närmare placering, då det finns möjligheter till annan placering på fastigheten inom 4,5 m från tomtgränser till fastigheterna Gäddan 6, Gäddan 10 och Gäddan 11.

Den gällande detaljplanen med tillhörande dokument för fastigheten, utgörs av en ändring och utvidgning av den befintliga stadsplanen som upprättades 1939. Orsaken och syftet med ändringen av stadsplanen var för genomförande av en gång-cykeltunnel under Boråsvägen. Det framgår vidare i beskrivningen att en överarbetning skett av ett större område, för att få en enhetlig stadsplan för stadsområdet, i stället för ett flertal stadsplaner (19 st). Enligt beskrivningen har de ursprungliga stadsplanebestämmelserna inte ändrats. Enligt detaljplanens bestämmelser är tomtens huvudsakliga ändamål bostäder och att det på tomten får uppföras en fristående huvudbyggnad, samt där så prövas lämpligt, även en gårdsbyggnad. Byggnadsytan på varje tomt får uppgå till högst 180 kvm. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Enligt ovan anförda, råder det ingen tvekan om hur byggrätten får fördelas enligt detaljplanen. Byggnader skall placeras på tomtmarken som inte är angiven som prickbetecknad mark.

Enligt 9 kap 31b § och 31 c § 1p PBL, förutsätter att åtgärden är förenlig med planens syfte. Vad som utgör planens syfte ska, enligt 4 kap. 33 §, anges i planbeskrivningen. Beskrivningen är därmed ett viktigt underlag för tolkningen av planens innebörd. Ett uttalat syfte måste alltid beaktas. Men även det som därutöver anges i planbeskrivningen, liksom sådana underförstådda syften som följer av enskilda bestämmelser eller planens utformning i övrigt, har betydelse. Bedömning måste göras utifrån vad som framstår som planens övergripande syfte. (Se prop. 1985/86:1 s. 618, prop. 1989/90:37 s. 56 och prop. 2013/14:126 s. 179).

Eftersom hela byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, samt att byggnaden avses placeras närmare än 4,5 m från angränsande tomtgränser till Gäddan 10 och Gäddan 1, kan inte avvikelserna betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b 1 p § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 9 kap. 31 b § 2 p, PBL, kan även en åtgärd som inte utgörs av en liten avvikelse godtas, om den är av begränsad omfattning och nödvändig för att ett område ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. När denna bestämmelse tillkom, motiverades den med att det borde vara möjligt att åstadkomma avvikelser som är nödvändiga, för att tillgodose behov som inte förutsågs när detaljplanen utformades, under förutsättning att behoven förutsågs angelägna från allmän synpunkt. Enligt regeringen var bestämmelsen avsedd för fall där avvikelsen är nödvändig för att kompensera för brister i detaljplanen. Det förutsattes ett nära samband mellan den markanvändning som planen anger och den åtgärd som bedöms vara nödvändig. Det uttalades att bestämmelser i första hand är avsedd att öppna för avvikelser från de frivilliga bestämmelser som reglerar placering, utformning och utförande av byggnadsverk. Endast undantagsvis borde annan markanvändning kunna godtas. (Se prop. 2013/14:126 s. 179 f. och 309.)

Med hänsyn till att den sökta åtgärden således inte är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, bedöms det att avvikelse inte heller kan medges enligt 9 kap. 31 b 2 p PBL och bygglov inte kan beviljas för garaget på den valda placeringen. Bedömningen görs i likhet med den bedömning Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) gjorde avseende förrådsbyggnader som till viss del skulle placeras på prickmark, enligt dom P 1444-15 i vilken de avslag bygglovets i denna del.

Eftersom åtgärden strider mot en egenskapsbestämmelse (den punktprickade marken) bedöms inte 9 kap. 31 c §, PBL, kunna tillämpas, eftersom det enligt prop. 2013/14:126 (sid. 183 och 310) framgår att "Den tänkta bestämmelsen är endast avsedd att göra det möjligt att medge avvikelser i förhållande till det ändamål som har bestämts i detaljplanen, dvs. i förhållande till s.k. användningsbestämmelser"..... "Däremot medger punkten 2 inga ytterligare avvikelser i förhållande till s.k. egenskapsbestämmelser, t.ex. att viss mark enligt planen inte får bebyggas, utöver vad som följer av punkten 1 och 31 b §."

Enligt 9 kap. 31 d §, PBL, får bygglov beviljas om avvikelsen 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. Enligt Samhällsbyggnadskontorets diariesystem, har det beviljats bygglov enligt 9 kap 31 c §, PBL, för angränsande fastighet Gäddan 6, 2016-02-17, § D 133. Detta avsåg uppförande av ett garage på 39 kvm med en placering helt på prickbetecknad mark. Bedömningen enligt det fattade beslutet stöddes mot att garaget tillgodoser ett angeläget gemensamt behov för de boende på fastigheten. Huvudbyggnaden på fastigheten Gäddan 6 utgörs av ett flerbostadshus. Sammantaget görs bedömningen, att den aktuella nybyggnaden på fastigheten Gäddan 5, inte omfattas av likvärdigt behov, som det tidigare beslutade avvikelsen för fastigheten Gäddan 6.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för avslaget är 925 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ansökan	
Nybyggnadskarta	2020-12-17
Plan- fasadritning (befintligt)	2020-12-17
Plan- fasadritning (nytt)	2020-12-17
Bedömning av ärende	2021-01-07
Yttrande	2021-01-21

Ankomststäm

2020-10-27

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Akten

Sophia Cohen
Tf bygglovschef

Ann Hiljanen Linder
Bygglovhandläggare

Datum: 2021-02-16
Handläggare: Ann Hiljanen Linder
Direktr:
Diariernr: 2021.083 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden