

Yttrande i ärende LOV 2022-000690

Nedan följer yttrande från dödsbo i egenskap av fastighetsägare till Hagtorsslätt 1:3.

Komplementbostadshus

Vi vill inleda med att anmärka på begreppet komplementbostadshus som ansökan avser. Komplementbostadshus används i sammanhang om bygglovsbefriade åtgärder och då om max 30 kvm. Att kalla ett fullt utrustat bostadshus om 120 kvm för "komplementbostadshus" blir felaktigt och missvisande då det uppenbarligen handlar om ett nytt självständigt bostadshus och i en helt annan storlek än 30 kvm.

Husets placering samt tomt:

Huskroppen är placerad 3,7 m från fastighetsgräns. Åtgärden är placerad utanför detaljplanerat område men närliggande detaljplan kan anses vara vägledande vad gäller avstånd till fastighetsgräns. Avstånd i närliggande detaljplan är reglerat i 39§ byggnadsstadgan samt med prickad mark och avser ett avstånd om 4,5 m till fastighetsgräns. Åtgärden som ansökan gäller bör därför placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

Utöver huskroppens nära placering till fastighetsgräns finns det även en terrass samt mur som inte är redovisad på situationsplanen, men som framgår på marksektionerna. Vi vill dock anmärka marksektionernas skalstock som är felaktigt angiven.

Fasad norr:

Terrass:	0,9 m till gräns,	1,3 m hög
Mur:	0,7 m till gräns	0,25 m hög

Fasad söder:

Terrass:	1,5 m till gräns	2,2 m hög
Mur :	0,7 m till gräns	1,3 m hög

Fasad väster:

Terrass	2,7 m till gräns	2,4 m hög
Mur	2,2 m till gräns	1,3 m hög

Utöver det nära avstånd till fastighetsgräns har både terrass och mur en betydande höjd över marknivån. Terrassen är på högsta stället 2,4 m hög. Åtgärderna kommer därför bli väldigt synliga och utgöra en större omgivningspåverkan vilket tydliggör behovet av att ett större avstånd till fastighetsgräns. Åtgärderna bör därför inte, likt bostadshuset, placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 m.

Utifrån ovanstående resonemang om att byggnaden inte är att betrakta som ett komplementbostadshus utan som ett självständigt enbostadshus bör även tomten och omkringliggande mark beaktas i vid prövning av ansökan. Enligt PBL 2 kap 4§ ska mark enbart tas i anspråk om det är lämpligt för ändamålet. Byggnaden som ansökan avser är placerad i ena hörnet av befintlig fastighet. Den markyta som omger byggnaden kan tänkas utgöra den tomt som kommer tillhöra byggnaden. Byggnadens tomt kommer att begränsas av de nivåskillnader som föreligger. Vidare kommer även tomtens storlek begränsas av den närliggande fastighetsgränsen samt av befintligt bostadshus. Den markyta som omger byggnaden är inte att betrakta som en lämplig tomt då den blir allt för liten i storlek samt för kuperad för att kunna anse uppfylla de basala behoven såsom rekreation, vila och lek. Den begränsade storleken framgår tydligt när nödvändig uteplats är placerad enbart 0,9 m från fastighetsgräns. Vidare framgår det även att det kommer krävas marknivåändringar som inte kan anses lämpliga (se nedan) för att möjliggöra vändplats samt parkering.

Sammanfattningsvis bedöms inte husets placering och dess tillhörande yta vara lämplig för bostadsändamål oavsett om avståndet till fastighetsgräns blir större.

Marknivåändringar

Som nämnt ovan är det redovisat betydande marknivåändringar i anslutning till huset samt vid angöringsytor. I anslutning till huset är det redovisat mellan 2-2,5 m nivåändring.

En åtgärd ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL. Att ändra marknivån i så stor utsträckning anses inte vara väl anpassat eller lämpligt.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis föreligger uppenbara brister i ärendet såsom att skalor är felaktigt angivna men även att ansökan avser ett, i detta sammanhang, felaktigt och missvisande begrepp.

Vidare är redovisade åtgärder placerade närmare fastighetsgräns än 4,5 m och det kommer även krävas stora marknivåändringar för att möjliggöra åtgärderna. Åtgärden kan sammanfattningsvis inte anses vara lämplig när förslaget på flera punkter inte uppfyller plan- och bygglagens mest grundläggande krav.

Vi motsätter oss därför förhandsbeskedet.

. dödsbo

Ang ”Yttrande i ärende LOV 2022-000690”

Bakgrund

Inledningsvis önskar vi tydliggöra ytterligare en gång att syftet med detta komplementbostadshus är ett generationsboende så att våra föräldrar/svärföräldrar får ett bra boende nära barn och barnbarn. Vidare så önskar vi påpeka att de som faktiskt bor runt om tomten Hagtorsslätt 1:68 inte har lämnat in några motsättningar till vårt förhandsbesked. Endast markägaren som inte har något faktiskt boende i området och vars mark gränsande till tänkt placering av komplementsbyggnadshus har motsatt sig vår ansökan.

Gällande Komplementbostadshuset

Avsikten är att söka ett bygglov för komplementsbostadshuset, därav processen med ett förhandsbesked. Vidare så är avsikten att komplementsbostadshuset nyttjar den existerande fastighetens (1:68) lämplighet som tomt (som man i yttrandet refererar till som lämplighet för rekreation, vila och lek) och ur det hänseendet anser vi yttrandet till detta som irrelevant.

Gällande placering och utformning av komplementbostadshuset

Syftet var att tydliggöra hur vi avsåg nyttja marken på ett optimalt sett med minimal påverkan men framförallt också ur perspektivet att de närmaste, faktiska, boende grannarna inte störs av komplementbostadshuset. Vi diskuterar gärna utformning av kommande altaner och dylikt när vi kommer till en bygglovsprocess för att tillse den naturnära och lantliga upplevelsen som finns i Västra Bodarna.

Gällande placeringen av komplementbostadshuset så används ingen sk prickad mark, som nämns i yttrandet. Vi vill poängtera att vi i själva verket har tagit hänsyn till de detaljplaner som finns i FÖP för Västra Bodarna.

Genomgående har varit att vi önskar få en dialog med markägarna och grannar runt omkring oss och vi har lyckats att få en positiv dialog med samtliga boende grannar förutom den markägaren som inlämnat ett yttrande, trots försök till dialog.