

Datum: 2018-05-28
Handläggare: Josefin Persson
Direktnr:
Diariernr: 2018.109 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Sollebrunn 19:61, Bygglov Nybyggnad av garage (avslag) (2018-0101)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-02-09 och avser bygglov för nybyggnad av garage med en storlek på 6,0 x 12,0 meter (72m²).

För fastigheten gäller byggnadsplan B176B, *Byggnadsplan för del av Sollebrunns tätort (Område vid Tosseberget)*, lagakraftvunnen 23 februari 1973. Enligt detaljplanen får huvudbyggnad jämte garage- och uthusbyggnad icke uppta större sammanlagd areal än 200 m² varav fristående garage- eller uthusbyggnad får inte uppta större sammanlagd areal än 40 m². Vidare anges att garagebyggnad skall uppföras på ett avstånd av minst 2,0 meter från den gräns mot granntomt, som ligger på samma sida om byggnaden som den med a-b betecknade gränsen för kvarteret. I detta fall avses tomtgräns mot nordväst.

Befintlig byggnad har, enligt det hos oss arkiverade ursprungliga lovet (givet 1972), en uppmätt byggnadsarea på sammanlagt 163,6 m², samt tillbyggnad om 15 m² (givet 1995). Befintlig huvudbyggnad uppgår därmed till 178,6 m². Utöver detta finns ett befintligt garage om 31,5 m² (lov givet 1973), men detta avses rivas till förmån för det nya garaget.

Avvikelser

Enligt inlämnad ansökan avses ett garage om 72 m² att uppföras, vilket innebär 32 m² mer än tillåtet (80 % överyta avseende tillåten yta för garage). Fastigheten kommer totalt att bebyggas med ca 250 m², vilket innebär 50 m² mer än tillåtet (25 % överyta avseende den totala ytan).

Vidare avses garaget även enligt inlämnad ansökan att placeras på ett avstånd om 0,3 meter till tomtgräns mot nordväst, vilket innebär en avvikelse på 1,7 meter närmare tomtgräns än tillåtet.

Kommunicering

Negativ kommunikering har skickats till sökande den 27 april 2018 med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontoret förslag om avslag för den ansökta åtgärden.

Sökande har den 10 maj 2018 inkommit med ett yttrande innehållande bilagor från tidigare beslut. Sökande redovisar att grannar har fått bygglov beviljat med större totala ytaavvikelser än det som sökande nu ansöker om. I deras beslut anser man att utbyggnader på totala ytaavvikelser på 27 % är av mindre avvikelser. Man hänvisar också till att tomternas storlek ligger till grund i detta beslut. Tomternas storlek i de bygglov som beviljas har varit mellan 1100-1323 m² vilket innebär betydligt mindre än sökandes tomt som är på ca 1755 m². Sökande hävdar därför enligt rättvisepincipen att bygglov skall beviljas.

Följande beslut redovisas som bilagor:

- Sollebrunn 19:30, Tillbyggnad av garage (1991-04-23, § 138)

Enligt detaljplan får tomt bebyggas med en största sammanlagd area om 160 m², varav uthus får uppta 40 m². Befintligt bostadshus är 123 m² och garage 38 m². Nu önskas en tillbyggnad av garage om 38,3 m². Total sammanlagd yta blir då 199,3 m².

Tillbyggnad placeras inom område med byggrätt förutom ett hörn som placeras 3,5 m från tomtgräns.

Stadsarkitektens yttrande: Föreslagen tillbyggnad överskrider planbestämmelserna med 25 %. Detta bedöms som mindre avvikelse med hänsyn till tomternas storlek, tillbyggnadens placering inom område med byggrätt, förutom mindre del som kommer närmre tomtgräns än 4,5 m, och utformningen på tillbyggnaden.

- Sollebrunn 19:29, Tillbyggnad av enbostadshus (1995-08-30, § 40)

Enligt detaljplan får tomt bebyggas med en största sammanlagd area om 160 m². Befintligt bostadshus är 163,5 m² och nu önskas tillbyggnad om 40,3 m². Total sammanlagd yta blir då 203,8 m², vilket innebär att högsta tillåten byggnadsarea överskrids med 27 %.

Stadsarkitektkontorets yttrande: Med hänsyn till tomtens storlek (1101 m²), berörda grannars godkännande, att fastigheten gränsar mot parkmark samt att tillbyggnaden placeras inom område med byggrätt bedömer stadsarkitektkontoret avvikelsen från detaljplan som mindre avvikelse.

- Sollebrunn 19:28, Tillbyggnad av enbostadshus (2017-07-03, § D 509)

Enligt detaljplan får byggnaders sammanlagda area inte överstiga 160 m², därav komplementbyggnad 40 m².

Befintligt bostadshus (inkl. garage) är 150,18 m² och nu önskas tillbyggnad om 27,3 m². Total sammanlagd yta blir då 177,48 m², vilket innebär att högsta tillåten byggnadsarea överskrids med 11 %.

Bedömning

Bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (PBL), ska ett bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden bland annat överensstämmer med detaljplanen och uppfyller vissa krav i andra och åttonde kapitlen i plan- och bygglagen.

I 9 kapitlet 31 b § PBL sägs att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I förarbetena till plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 714) anges att smärre avsteg – t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås bör kunna medges som en liten avvikelse.

Motivering

Bygglov kan inte beviljas enligt 9 kapitlet 30 §, PBL med anledning av att den ansökta åtgärden är planstridig. Då åtgärden strider mot detaljplanen får bygglov ändå beviljas om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och om avvikelsen är liten. En bygglovsprövning och bedömning av avvikelse görs i varje enskilt ärende och vid tidpunkten för prövning.

I mål P 8754-12 (2013-02-18) beslutade mark- och miljööverdomstolen att ett överskridande av byggnadsarean med 17 m² var betydande i relativa mått då avvikelsen uppgick till 17 %. Avvikelsen kunde därmed inte ses som liten. Gällande detaljplan hade en tillåten byggnadsarea om 100 m².

I mål P 8824-13 (2014-01-30) beslutade mark- och miljööverdomstolen att ett överskridande av den tillåtna byggnadsarean med 40,6 m² (27 %) inte kunde anses vara en liten avvikelse. Gällande detaljplan hade en tillåten byggnadsarea om 150 m².

Av praxis enligt ovan framgår att avvikelser om 17 m² (17 %) samt 40,6 m² (27 %) har ansetts vara för stora för att kunna ses som en liten avvikelse. Aktuell överyta avseende tillåten byggnadsarea för garage är 32 m² (80 %) samt totalt sett på fastigheten är överytan 50 m² (25 %). Med hänvisning till ovan rättsfall bedöms att avvikelsen avseende överyta inte kan ses som liten.

Vad gäller avvikelsen om avstånd till tomtgräns så kommer 20,4 m² (28 %) av garagets yta placeras närmare tomtgräns än tillåtet. Av förarbeten till plan- och bygglagen framgår att en placering av byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark kan ses som en liten avvikelse. I detta fall avses inte byggnad placeras på s.k. punktprickad mark men båda bestämmelserna avser placeringsbestämmelser utanför "byggrätten". I jämförelse så placeras nu garage 1,7 m utanför byggrätten. Med hänvisning till detta bedöms att avvikelsen avseende placering av garage närmare tomtgräns än tillåtet inte heller kan ses som liten.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att avvikelsen som ansökan innehåller inte bedöms vara liten och inte heller att åtgärden är av begränsad omfattning och behövs för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därmed avslag av ansökan.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Sollebrunn 19:61. Detta med anledning av att avvikelsen inte ses som liten enligt 9 kap 31 b §, plan- och bygglagen.

Upplysningar

Avgift för avslag tas ut med 3558 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bifogad information *Hur man överklagar*.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan
Nybyggnadskarta
Plan-, fasad- och sektionssritning
Yttrande från sökande inkl. bilagor

Ankomstdaterad:

2018-02-09
2018-03-02
2018-03-02
2018-05-11

Beslutet ska skickas till
Sökande, Akten.

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovschef

Josefin Persson
Bygglovshandläggare