



Datum: 2020-03-03
Handläggare: Ulrika Andersson
Direktr:
Diariernr: 2020.132 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov nybyggnad av mur KORNETTEN 3 (PARKVÄGEN 8) 2019-438

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-07-01 och avser Bygglov nybyggnad av mur på fastigheten KORNETTEN 3 (PARKVÄGEN 8).

Den sökande är:

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av stödmur som redan är uppförd. Den ursprungliga stödmuren av gammal slipers, ersätts med ny mur av sten. Den ursprungliga slipersmuren var byggd i nivåetapper och har rivits.

Muren byggs med en liten lutning för att klara marktrycket bättre och en förskjutning av varje sten. Murens hörn byggs succesivt inåt med en stens förskjutning för att få en lutning inåt tomten. Marknivån sänks i utkanten av tomten för att bli samma nivå som grannfastigheten. En packad makadambädd 8-16, utgör grunden för muren, samt fiberduk. Bakom muren ca 800-1000mm, läggs makadam 8-16 med fiberduk mot jord och sprängsten. Vid första stenen och sedan var tredje sten uppåt placeras ett geonät ut som sträcker sig ca 1500mm in bakom muren, detta för att ge god hållbarhet.

Marknivån höjs på vissa punkter bakom muren, med den jordmassa som grävs bort. Murens längd är enligt inlämnade handlingar; 2200+3600+4400+2860 mm, vilket blir en total längd på 13,06 m. Murens högsta höjd är 2800mm och utgör totalt 8,0 m av murens totala längd på 13,6 m.

Muren placeras kant i kant med tomtgräns mot fastighet Kornetten 4 och sträcker sig sedan över den aktuella fastigheten Kornetten 3 ända till tomtgräns mot Stadsskogen 1:45 För den tänkta åtgärden krävs bygglov enligt plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan A 412, *Kavlås*, laga kraft 1973-01-16.

Enligt detaljplanen är området avsatt för bostadsändamål, fristående byggnad med en våning, tillåten vindsinredning. Gårdsbyggnad får dock sammanbyggas med huvudbyggnad. På varje tomt får det uppföras endast en huvudbyggnad som upptar endast 1/5 del av tomtens yta, samt där så prövas lämpligt en gårdsbyggnad för garage och förråd, upptagande av en yta därutöver högst 40 kvm.

På fastigheten finns även punktprickad mark som inte får bebyggas.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 m och för gårdsbyggnad 3.0 m.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig om den tänkta åtgärden och det har inkommit erinran från ägare till fastigheten Kornetten 4, 2019-12-27. Enligt yttrandet framgår i huvudsak att muren inte är estetiskt tilltalande och att den inte ser trevlig ut från fastigheten Kornetten 4. Vidare har inte fastighetsägarna förstått att den skulle bli så hög och höjden på muren påverkar deras utsikt och det finns farhågor att värdet på fastigheten därmed

försämrats. Muren kan även innebära fara för människor och djur. Att det ska anordnas en grillplats nedanför muren anses vara olämpligt. De motsätter sig den sökta muren. Sökande har beretts möjlighet att möta upp yttrandet från grannen Kornetten 4 och har 2020-02-07 inkommit med ett yttrande enligt vilken det i huvudsak framgår att muren inte är mot deras hus och att muren kan ses mer estetiskt tilltalande än de trasiga slipers som tidigare varit på platsen. Muren är inte klar och det kommer att säkras med staket för att skydda djur och människor. Avseende grillningen anser sökande att detta kan utföras på den aktuella platsen. Anledningen till varför han inte ansökte om bygglov från början var för att han bytte slipers mot sten och bara tog bort jord.

Fastighetsägare till fastigheten Kornetten 2 hade inget att erinra.

Stadsskogen 1:45 inkom 2019-12-18 med följande erinran;

"Bortsett från att muren är bebyggd på mark som ej tillåter byggnation har kommunen ingen erinran."

Sökande har beretts möjlighet att möta upp yttrandet från Stadsskogen 1:45, 2020-02-07.

Följande svar inkom 2020-02-07;

"Tidigare var allt uppbyggt med slipers, dessa var rötta och allt började ge med sig. Jag har tagit bort all gamla giftig slipers och bytt mot sten. Detta även en bra bit in på den marken. Innan låg det slipers hela vägen ut."

Bedömning

Den sökta stödmuren är redan uppförd. Trots detta ska ärendet hanteras utifrån de förutsättningar som gällde innan åtgärden påbörjades.

Den sökta åtgärden är en mur som sträcker sig över fastigheten Kornetten 3 och vidare mot de angränsande fastighetsgränserna mot Kornetten 4 och Stadsskogen 1:45. 4,2 m av muren placeras på prickbetecknad mark som angränsar mot fastigheten Stadsskogen 1:45 vilket utgörs av parkområde. Den andra delen av muren placeras kant i kant med fastigheten Kornetten 4.

En anmälan om olovligt byggande av mur på fastigheten Kornetten 3 inkom till Samhällsbyggnad 2019-05-29. 2019-06-13 skickades en kommunikering ut till fastighetsägaren om att en anmälan om olovligt byggande inkommit. Fastighetsägaren ombads kontakta Samhällsbyggnad. En ansökan om bygglov nybyggnad av mur inkom 2019-07-01.

Åtgärden som ansökan avser ska till viss del uppföras på så kallad punktprickad mark som enligt planen, antagen 1973, inte får bebyggas. Detaljplanens bestämmelser ska tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde när planen antogs (se bl.a Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P8223-14). Den byggnadslagstiftning som gällde före PBL:s ikraftträdande innehöll inte, till skillnad från PBL, någon definition av begreppet bebygga. Enligt praxis har inte bara uppförandet av byggnad, utan även uppförande av plank eller mur på punktprickad mark avsetts stå i strid mot detaljplaner antagna innan ikraftträdandet av PBL (Se bl.a RÅ 1995 ref. 21 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 februari 2016 i mål nr P 8651-15). Med anledning av detta bedöms nybyggnad av den aktuella stödmuren utgöra sådan bebyggelse som inte får uppföras på den aktuella prickmarken.

Enligt bestämmelser i 9 kap. 31 b 1p § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Muren placeras till viss del på mark som inte får bebyggas. Den prickbetecknade marken är 4,2 m och muren placeras ända ut vid tomtgräns mot Stadsskogen 1:45,

vilket gör att delar av den avsedda placeringen av muren kommer innebära att prickbetecknad mark på 4,2 m tas i anspråk. Således placeras 32,15 % (4,2/13,06m) av muren på prickbetecknad mark. Att bebygga denna mark med en mur skulle innebära att man utför en åtgärd som strider mot gällande detaljplan. Om en avvikelse från en plan är att anse som mindre bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II, RÅ 1991 ref. 57 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-03-17 i mål nr P 5414-16).

Nästan en tredjedel av stödmuren bebyggs på mark som inte får bebyggas. Muren är till största delen dessutom nästan 3 m hög, vilket får anses vara en relativt omfattande nivåskillnad, på en fastighet avsedd för enbostadshus. Nivåskillnaden är med denna stödmur mer markant än tidigare. Tidigare togs höjdskillnaden upp med en släntliknande etage-lösning, men nu tas hela höjdskillanden tas nu upp på en gång.

Murens maximalhöjd på 2,8 m kommer kraftigt försämra utsikten från fastigheten Kornetten 4. Det korta avståndet mellan muren och parkområdet på fastigheten Stadsskogen 1:45 medför även en privatisering av parkområdet. Murens närhet till fastigheten Kornetten 4 medför även att intrång på deras fastighet blir nödvändig för att underhålla muren. Muren är därför oförenlig med 2 kap. 6 § 1 st 1 p PBL och 2 kap. 9 § PBL.

Utifrån en sammanvägd bedömning med hänsyn till omständigheterna som föreligger enligt ovan anført, kan inte åtgärden bedömas vara en liten avvikelse.

Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär åtgärden en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, eftersom denna avvikelse bara kan tillämpas för användningsbestämmelser och inte för egenskapsbestämmelser. Bygglov enligt 9 kap. 31 c § PBL är därför inte heller möjligt.

Bygglov kan således inte beviljas för sökt åtgärd enligt 9 kap. 30 § plan- och

bygglagen (PBL). Åtgärden kan inte heller betraktas som liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett

ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap 31b § PBL. Bygglov kan heller inte beviljas enligt 9 kap. 31c § PBL.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Avgiften för *avslaget* är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2019-07-01
Fotografier, 1-26	2019-07-01
Projektbeskrivning	2019-07-01
Marksektionsritning	2019-07-01
Mått gamla slipers	2019-07-01
Mått ny mur, 2 st	2019-07-01
Markhöjder situationsplan	2019-07-01
Situationsplan med mått	2019-07-01
Nybyggnadskarta	2019-08-08
E- post meddelande	2020-02-18
Grannehörande Kornetten 4	2019-12-27
Grannehörande Kornetten 2	2019-12-27
Grannehörande Stadsskogen 1:45	2019-12-18
Svarsyttrande	2020-02-07
Kommunicering om avslag	2020-02-19
Inkommen skrivelse, 2 st	2020-02-21

Beslutet ska skickas till
Sökanden; Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Ann Linder
Bygglovshandläggare



Datum: 2020-03-03
Handläggare: Ulrika Andersson
Direktr:
Diariernr: 2020.132 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-03-03