

Datum: 2020-07-20
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariennr: 2020.466 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov tillbyggnad av enbostadhus, GALEASEN 15 (FYRMÄSTAREVÄGEN 33) (2020-144)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-02-18 och avser Bygglov för tillbyggnad av enbostadhus på fastigheten GALEASEN 15 (FYRMÄSTAREVÄGEN 33). Redovisad utformning i ett plan med fasadbeklädnad i trä och sadeltak med betongtakpannor.

Åtgärden har en byggnadsarea på 39,7 m², befintligt bostadshus har en byggnadsarea på 75m².

Förutsättningar

Fastigheten Galeasen 15 ligger inom detaljplan A 108 och området är reglerat med bestämmelsen Ö I. Detaljplanen visar att området ska användas till bostadsändamål. På fastigheten finns område med punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Huvuddelen av tillbyggnaden hamnar på mark som inte får bebyggas med en uppmätt byggnadsarea av 28,7m². Tillbyggnaden sträcker sig 5 meter in på punktprickad mark.

Byggrätt finns för att bygga i bostadshusets längdriktning.

Fastigheten gränsar till naturmark med en nivåskillnad invid huset till fastighetsgräns på drygt 3 meter, vilket behöver hanteras med schaktning för att möjliggöra tillbyggnad av bostadshuset.

Huset är byggt i slutet av 40-talet med ett plan och källare, putsad sockel och en tidstypisk fasad av tegel

Byggnaden är utpekad i bilaga till Kulturmiljöprogrammet med värde B, vilket innebär högt kulturhistoriskt värde och innebär att byggnaden är så värdefull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

Området Galeasen har en följsam byggnation med byggnader i två husrader som håller sig till byggrätten med några undantag där det har beviljats lov för tillbyggnader på punktprickad mark.

Yttranden

Kommunicering om avslag har skett och sökanden har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Sökanden har inkommit med yttrande 2020-06-01 och framgår av bilaga.

Bestämmelser

Av 9 kapitel 30 § Plan- och bygglagen (PBL) ska Bygglov ska 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 § Plan- och bygglagen (PBL) 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 31c § Plan- och bygglagen (PBL) framgår, Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Bedömning

Stadsplanen är från 1947 och gäller som detaljplan enligt Plan- och bygglagen. Avsteg från detaljplaner får göras enligt 9:31b § och ytterligare avsteg för äldre planer där genomförandetiden har gått ut får göras enligt 9:31c §.

Det enda avsteg som är förenligt med PBL i det här ärendet är 9:31b § första stycket 1, bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Övriga avsteg är inte förenliga med åtgärden i det här ärendet.

Enligt förarbetena till plan- och bygglagen ska smärre avsteg - t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark - kunna medges såsom en mindre avvikelse. Förarbetena tar då företrädesvis sikte på en tillbyggnad som till viss mindre del (10-15 procent) avses hamna på prickmark. I detta fall är det fråga om en tillbyggnad om 39,7m² där huvuddelen hamnar på punktprickad mark med 72% och hamnar 5 meter in på punktprickad mark. Detta är inte att betrakta som en liten avvikelse.

Att bygglov har beviljats för liknande åtgärder på punktprickad mark tidigare i området ändrar inte denna bedömning och detta framgår med tydlighet även av flertal domar från Mark- och miljööverdomstolen.

Med följd av ovanstående kan detta inte ses som en liten avvikelse och bygglov ska därmed inte beviljas.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Avgiften för avslag är 7310 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 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) 2020-02-18.
Beslut om lov fattades 2020-08-24. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för
handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $7\,310/5 \times 5 = 7\,310$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 450 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 450 kr.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Bilaga	2020-07-16
Epostmeddelande	2020-05-31
Epostmeddelande	2020-03-10
Skrivelse	2020-03-04
Ansökan	2020-02-18
Fasadritning	2020-02-18
Nybyggnadskarta	2020-02-18

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Byggnadsinspektör (PAMÅ), GIS fk, PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglövschef

Patrik Mårtensson
Bygglövshandläggare/byggnadsinspektör

