



Stadsbyggnadskontoret

Bygglovsavdelningen

Mia Miettinen Wik  
046-359 91 59  
mia.miettinenwik@lund.se

Tjänsteskrivelse

2019-07-26

Diarienummer  
BN 2019/0298  
L 2019 - 000659

1 (4)

Byggnadsnämnden

## Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av förråd, Vallen 3

### Sammanfattning

Ägarna till fastigheten Vallen 3 har ansökt om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och rivning av förråd.

Ansökan är planenlig.

Tillbyggnaden placeras i tomtgräns mot granne. Grannen motsätter sig bland annat att fönster placeras i den fasad som vetter mot deras fastighet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den olägenhet som ökad insyn innebär inte är så betydande att det finns skäl att neka bygglov. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-07-26  
Sökandes bemötande av grannarnas yttrande 2019-06-12  
Yttrande från grannar 2019-06-03, 2019-08-02  
Ritningar 2019-04-08, 2019-05-22  
Ansökan om lov 2019-04-08

### Barnets bästa

Beslutet bedöms inte ha någon sådan påverkan på barn som avses i Barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför inte gjorts.

### Ärendet

Ärendet rör ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Vallen 3. Tillbyggnaden ansluter till befintligt vardagsrum och ska innehålla ett lekrum och ett varmförråd om tillsammans 29,6 kvm, utöver det tillkommer ett skärmtak om ytterligare 11,6 kvm. Rivning av ett förråd ingår också i ansökan.

Tillbyggnaden uppförs i tomtgräns mot fastigheten Vallen 2. Två fönster, ett högt liggande och ett stående placeras i tomtgränsen.

2019-07-26

Diarienummer

BN 2019/0298

Fönstren vetter mot grannens tomt där en häck finns planterad. Bakom häcken har grannen en uteplats.

Fastigheten ingår i område med detaljplan. Ansökan är förenlig med bestämmelserna i detaljplanen. Detaljplanen saknar bestämmelser som reglerar byggnaders avstånd till tomtgräns.

Fönster som placeras i tomtgräns mot granne innebär insyn mot dennes uteplats. Inför stadsbyggnadskontorets bedömning om åtgärden kan anses utgöra en betydande olägenhet har grannen fått möjlighet att yttra sig över ansökan, även om det inte är ett formellt krav enligt plan- och bygglagen.

Ägarna till grannfastigheten har inkommit med synpunkter som berör insyn mot deras fastighet, framtida skötsel av fasad, tillträde under byggtiden samt konsekvenser för framtida byggnationer på deras fastighet. I yttrandet föreslås en högre placering av fönstren eller takfönster eftersom dessa inte ger insyn till deras fastighet.

Sökanden har bemött yttrandet. De anser att olägenheten med viss insyn inte är större än att den får tålas. De kan tänka sig att byta till ett smalare stående fönster.

Någon revidering av fasadritningen och fönstrets bredd har inte gjorts.

Ägarna till grannfastigheten har därefter lämnat in ytterligare en skrivelse där man svarar på sökandes bemötande.

### ***Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut***

Ansökan är planenligt placerad i tomtgräns.

En ansökan som överensstämmer med detaljplanen ska beviljas om den även uppfyller övriga krav enligt 9 kap. 30 § PBL. Ett krav är att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Kravet ska tolkas restriktivt och graden av olägenhet måste vara hög för att den ska anses betydande.

Av praxis kan uttolkas att vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

Detaljplanen reglerar varken avstånd till tomtgräns eller byggrätt. En tät bebyggelse kan därför förväntas. Det finns inte heller någon bestämmelse som anger hur fönster får placeras.

I ett tätbebyggt område är insyn vanligt förekommande. Vid ianspråktagande av den byggrätt som planen medger är det näst intill omöjligt att förhindra insyn till angränsande fastigheter. Den

2019-07-26

Diarienummer

BN 2019/0298

insyn som byggnationen innebär kan därför inte anses utgöra en betydande olägenhet.

Hur framtida underhåll av fasad ska ske och eventuellt behov av att beträda grannens fastighet under byggtiden är en civilrättslig fråga som inte hanteras i bygglovsprocessen.

Förrådsbyggnaden som avses rivs uppfyller förutsättningarna för rivningslov enligt PBL 9 kap 34 §.

### **Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på**

Av 9 kap. 30 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bland annat om

- åtgärden inte strider mot detaljplanen och om
- åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 3,6,7,9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i PBL.

Av hänvisningarna ovan är 2 kap. 9 § relevant i denna prövning och lyder enligt följande.

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av PBL 9 kap. 34 § framgår att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsåtgärd som inte

- omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
- bör bevaras på grund av byggnaden eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

### **Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### ***Byggnadsnämnden föreslås besluta***

- att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av förrådsbyggnad på fastigheten Vallen 3
- att godkänna i ansökan föreslagen kontrollansvarig
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag och
- att bifoga följande information tillbeslutet

2019-07-26

Diarienummer

BN 2019/0298

**Information**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne. I bilaga 1 hittar du mer information om hur du överklagar.

Byggnadsnämnden kommer att kungöra detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar inom kort.

Bygglovsbeslutet får tas i anspråk (verkställas) tidigast om fyra veckor räknat från att byggnadsnämnden kungjort detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar (9 kap. 42 a § PBL).

För att påbörja arbetet ska du även ha beviljats ett startbesked (10 kap. 23 § PBL)

Kontakta stadsbyggnadskontoret för information om vem du ska kontakta gällande kontrollplan och startbesked.

När bygglovet får verkställas och du har ett startbesked får du påbörja byggnadsarbetet även om bygglovsbeslutet fortfarande kan överklagas, eller har överklagats. Så länge det kan överklagas ska du vara medveten om att en överprövande myndighet eller domstol kan ändra nämndens beslut.

Lovet upphör att gälla om byggnadsarbetet inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft (den dag det inte längre kan överklagas)

Malin Sjögren  
stadsarkitekt

Mia Miettinen Wik  
bygglovhandläggare

*Beslut expedieras till:*  
Enligt sändlista