



Mia Miettinen Wik

046-359 91 51

mia.miettinenwik@lund.se

Byggnadsnämnden

## Ansökan om bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av garage för ateljé, utvändig ändring och eldstad på fastigheten Åboen 7

### Sammanfattning

Ägarna till fastigheten Åboen 7 ansöker om bygglov för till- och ombyggnad av enbostads samt tillbyggnad av garage för ateljé, utvändig ändring och eldstad.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och ansökan strider mot detaljplanen bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över avvikelserna. Två grannar har lämnat negativa yttranden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar bevilja bygglov.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-01  
Sökandes bemötande av grannars yttrande 2020-03-31  
Yttrande från granne 2020-03-02  
Yttrande från granne 2020-03-01  
Fasadritningar 2020-02-06  
Planritningar, sektionsritning och situationsplan 2020-01-21  
Beslut från länsstyrelsen 2019-12-12  
Planritning 2019-09-09  
Grannegodkännande 2019-08-30  
Nybyggnadskarta 2019-02-26  
Ansökan 2019-01-22

### Barnets bästa

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

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0084  
L 2019-0126

## Ärendet

Fastighetsägarna till Åboen 7 ansöker om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage för ateljé, utvändig ändring och eldstad.

Idag står på platsen ett enplanshus i tegel samt en garagebyggnad. Sökande avser att bygga till huset med vind och i bottenplan med en tillbyggnad med vardagsrum och en tillbyggnad med gästrum. Även källaren byggs ut. Ansökan omfattar även fasadändring, invändiga ändringar, eldstad och om- och tillbyggnad av garagebyggnad till ateljé.

För området gäller stadsplan för Kobjersvängen från 1955 som numera gäller som detaljplan. Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Detaljplanen anger att bebyggelsen inte får uppta mer än 30 procent av tomtens yta samt att, om byggnad uppförs fristående, det på varje tomt endast får uppföras en huvudbyggnad innehållande högst en bostadslägenhet. Endast en våning tillåts, men vind får inredas. Tillåten byggnadshöjd är 4 meter. Punkt- och korsprickad mark får inte bebyggas, dock får marken bebyggas med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Vidare får byggnad inte uppföras i trä. 39 § byggnadsstadgan är tillämplig som planbestämmelse vilket innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns mot granne.

### *Bakgrund*

Fastighetsägarna till Åboen 7 lämnade i början av 2019 in en ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage för ateljé, utvändig ändring och eldstad. Bygglov beviljades 2019-09-10.

Bygglovet överklagades av en granne till Länsstyrelsen i Skåne. Länsstyrelsen ansåg att källaren skulle räknas in i byggnadsarean eftersom den var överbyggd med terrass, detta ledde då till att byggrätten överskreds. Länsstyrelsen bedömde även att den del av källaren som placeras närmare tomtgräns än 4,5 m inte kunde betraktas som planenlig. Länsstyrelsen noterade även att en del av tillbyggnaden av garaget placeras närmare än 4,5 m från gräns i väster. Länsstyrelsen upphävde bygglovet och återförvisade ärendet till nämnden för prövning av avvikelserna.

### *Ny prövning*

Sökande har nu reviderat sin ansökan genom att ta bort terrassen ovanför källaren.

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0084  
L 2019-0126

Stadsbyggnadskontoret hade i tidigare prövning bedömt källarens placering närmare tomtgräns än 4,5 m som planenlig då den inte ansetts leda till men för grannen och inte heller kunde anses påverka omkringliggande fastigheter då den utfördes ej synlig, helt under mark.

Den del av källaren och den del av tillbyggnaden på garaget som placeras närmare tomtgräns än 4,5 m kvarstår som avvikelser i den reviderade ansökan. Dessa avvikelser har nu prövats genom grannhörande.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns mot granne eftersom en mindre del av tillbyggnaden på befintlig garagebyggnad och ca 3,5 kvm av källaren hamnar inom 4,5 m från tomtgräns.

De grannar som berörs har fått möjlighet att yttra sig över avvikelserna eftersom 9 kap. 25 § PBL anger att så ska ske när en ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser.

Två grannar har lämnat synpunkter på ansökan.

Den ena grannen motsätter sig inte ombyggnad men önskar att påverkan för intilliggande boende blir minimal.

Den andra grannen skriver att ansökan innebär fler avvikelser än de som hanterats i grannhörandet, man anser att byggrätten överskrids och att källaren ska räknas in i byggnadsarean. Grannen anser vidare att byggnaderna kommer att ge ett för området främmande dominant intryck och anser att förutsättningar för flerfamiljsboende och spaverksamhet föreligger. Grannen hade även en del frågor i sitt yttrande, varpå en dialog förts med kontoret och förhoppningsvis kan dessa anses besvarade.

Sökande har lämnat ett bemötande av grannens yttrande där man besvarar grannarnas synpunkter.

Sökande har till ansökan lämnat en anmälan om kontrollansvarig.

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

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ansökan avviker från detaljplanen genom att en del av källaren och en del av tillbyggnaden på komplementbyggnaden placeras närmare tomtgräns mot granne i väster än 4,5 m.

Den del av källaren som placeras inom 4,5 m från granne anses kunna utgöra en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Det är endast en mindre del av källaren, ca 3,5 kvm, som placeras för nära tomtgränsen, denna del anses inte ha någon påverkan på grannar eller området i stort då den inte är synlig ovan mark. Närmaste

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0084  
L 2019-0126

granne har tidigare hörts i frågan och lämnat sitt medgivande. Befintlig garagebyggnad är placerad i gräns mot gata och uppförd med bygglov 1957. Byggnaden är inte prövad enligt PBL eller ÄBPL. Byggnaden är placerad på mark markerad med punkt- och korsprickning, där garage och dylika mindre gårdsbyggnader får uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Tillbyggnaden av komplementbyggnaden placeras med en mindre del, ca 0,7 kvm närmare gräns mot granne än 4,5 m, och med ca 8,5 kvm på punkt- och korsprickad mark. Det finns ingen lämpligare placering för en tillbyggnad av komplementbyggnaden. Tillbyggnaden bedöms utgöra ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret och den mindre del som placeras 3,3 m från tomtgräns mot granne får anses vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.

I det tidigare förslaget fanns ovan källaren en terrass. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att underbyggd terrass ska inräknas i byggnadsarean. Detta stöds av den dom som länsstyrelsen hänvisar till, mark- och miljööverdomstolen P 2328-17.

Sökande har i det aktuella förslaget tagit bort terrassen vilket innebär att källaren inte längre är överbyggd.

Stadsbyggnadskontoret har därmed bedömt att den inte påverkar byggrätten.

Vid en samlad bedömning av ovanstående avvikelser anser stadsbyggnadskontoret att avvikelserna kan betraktas som små och att ansökan ska beviljas.

### ***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.

Trots vad som anges i 9 kap. 30 § 2 punkten PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen med stöd av 9 kap 31 b § om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0084  
L 2019-0126

Av hänvisningarna ovan är 2 kap. 6 och 9 § relevanta i denna prövning och lyder enligt följande.

I ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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.

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet.

### **Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

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

- att bevilja bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt tillbyggnad av garage för ateljé, utvändig ändring och eldstad på fastigheten Åboen 7
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att godkänna den kontrollansvarig som föreslagits i ansökan
- att bifoga följande information till beslutet

#### **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 vilka handlingar som krävs för startbesked.

När bygglovet får verkställas och du har ett startbesked får du

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0084  
L 2019-0126

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)

Petter Eiring  
bygglovschef

Mia Miettinen Wik  
bygglovhandläggare

*Beslut expedieras till:*  
Enligt sändlista