

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0394
L 2020-1380

Mia Miettinen Wik
Bygglövhandläggare

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring på fastigheten Dalarna 6

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja ansökan om tillbyggnad och utvändig ändring på fastigheten Dalarna 6
- att fastställa den kontrollansvarig som angivits i ansökan,
- att ta ut en avgift om 1 672 kr för handläggningen av ärendet samt en planavgift på 8400 kr (*1 607 kr vid avslag*)
- att motivera beslutet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av ett enbostadshus på Soldat Fyhrs gata 11 i Stångby.

För fastigheten gäller detaljplan med bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst tre meter från tomtgräns.

Huvudbyggnaden som fått bygglov 2011 är placerad 2,7 m från tomtgräns.

Tillbyggnaden placeras i liv med befintlig fasad och hamnar då som närmst 2,4 m från tomtgräns.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över avvikelserna. En granne har inkommit med ett negativt yttrande.

Stadsbyggnadskontoret anser att tillbyggnadens placering är lämplig utifrån förutsättningarna på platsen. Tillbyggnaden bedöms inte heller utgöra en betydande olägenhet för grannen.

Byggnadsnämnden föreslås därför bevilja bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring.

Underlag för beslutet

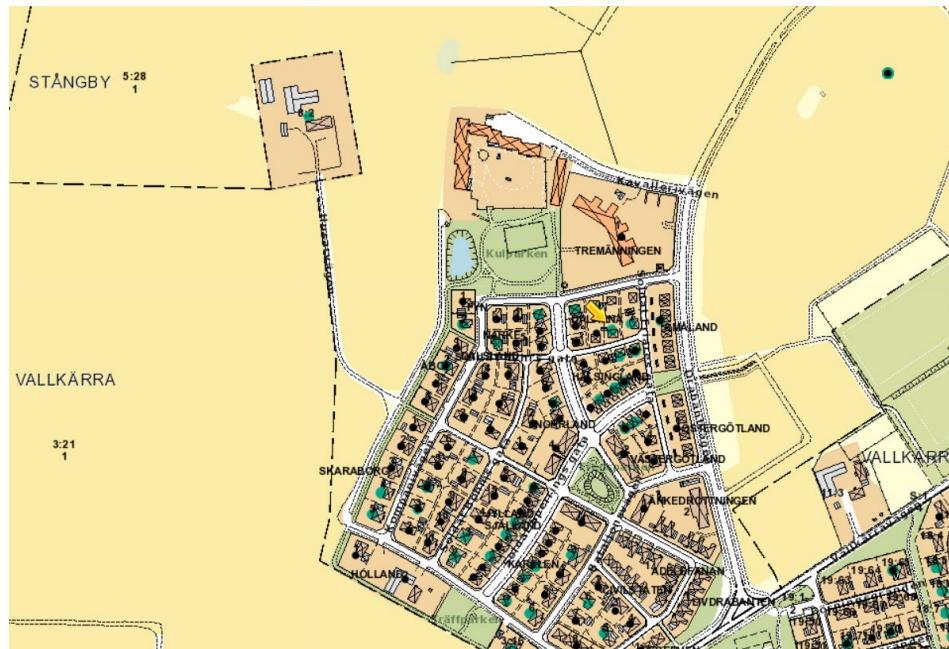
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-11-25
- Sökandes bemötande av grannens yttrande 2020-11-17

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0394
L 2020-1380

- Grannens yttrande 2020-10-27
- Situationsplan 2020-09-14
- Ritningar 2020-06-28
- Ansökan 2020-06-28

Ärendet



Bakgrund

För området gäller detaljplan 862 som fått laga kraft den 5 februari 2009.

Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med bostäder i ett eller två plan, högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 m. Huvudbyggnad ska placeras mins 3 m från tomtgräns och carport/garage ska placeras minst 0,8 m från tomtgräns. Av fastighetens area får 30 % bebyggas.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten beviljades 2011. Bygglovet avsåg 6 st. enbostadshus på fastigheterna Dalarna 2 och Dalarna 5-9. På tre av fastigheterna placerades huvudbyggnaden närmare tomtgräns än 3 m.

På aktuell fastighet ligger huvudbyggnadens nordöstra hörn 2,7 m från tomtgräns åt öster.

I beslutet från 2011 omnämns inte placeringen som en avvikelse. Bygglövsbeslut tagna i Lund från den tiden brukar inte innehålla någon information om avvikelser.

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0394
L 2020-1380**Föredragning**

Ansökan avser en tillbyggnad som placeras planstridigt 2,4 m från tomtgräns mot enligt detaljplanen tillåtna 3.0 m. I ansökan ingår även två nya altandörrar och nytt fönster i befintlig byggnad.

Befintlig huvudbyggnad har redan en planstridig placering. Det nordöstra hörnet är placerat 2,7 m från tomtgräns. Denna placering har beviljats i bygglov den 11 mars 2011.

Tillbyggnaden som innehåller två nya sovrum utförs i två plan och följer fasadlivet på befintlig huvudbyggnad. Befintlig fasad löper inte parallellt med tomtgränsen och därför hamnar tillbyggnaden 30 cm närmare tomtgräns än befintligt byggnad.

Även om en planerligt placerad tillbyggnad är möjlig så bedömer stadsbyggnadskontoret att tillbyggnaden placerats på ett lämpligt sätt utifrån huvudbyggnadens förutsättningar. Skulle tillbyggnaden istället centreras eller förläggas i liv med den västra fasaden skulle inverkan på den befintliga planlösningen bli stor eftersom kök och badrum finns på den västra sidan av byggnaden.

Mellan aktuell fastighet och nästa bostadsfastighet åt öster finns en 2 m bred gång som utgörs av en egen fastighet, S:1, en samfällighet där fastigheterna Dalarna 1-9 är delägande.

Tillbyggnaden löper inte parallellt med tomtgränsen mot S:1 och kommer därför placeras mellan 2,4–2,7 m från denna. Det minsta avståndet till närmsta berörda bostadsfastighet är 4,4 meter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelser i placering kan bedömas som liten. Dels därför att det utifrån befintlig byggnadsplanlösning är det lämpligaste stället att placera en tillbyggnad på och dels därför att fastigheten inte direkt gränsar till en annan bostadsfastighet utan till en samfällighet.

Detaljplanen beskriver en småhusbebyggelse i en till två våningar där smala trädgårdsgångar förbinder de gemensamma gröningarna i kvarteren. Stadsbyggnadskontoret anser att tillbyggnaden är förenlig med detaljplanens syfte. Någon inverkan på den smala trädgårdsgången mellan fastigheterna bedöms tillbyggnaden inte få.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är vidare att åtgärden inte kan betraktas som en betydande olägenhet för grannen. Området är tätbebyggt med små tomter och en exploateringsgrad om 30 %. Huvudbyggnader får uppföras 3 meter från tomtgränsen och carport/garage 0,8 m från tomtgräns. Byggnader i två plan tillåts och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 m. Någon särskild reglering av våningsantal eller byggnadshöjd för carport/garage finns inte. Att ny bebyggelse kan inverka på ljusinsläpp och utsikt är något som

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0394
L 2020-1380

man inom ett tätbebyggt område med aktuella planbestämmelser får räkna med.

Grannen skriver i sitt yttrande att ett beviljat bygglov kan få en prejudicerande verkan. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det finns fler huvudbyggnader i området som placerats planstridigt när bygglov för nybyggnad beviljades 2011. Det kan antas att det i framtiden blir aktuellt med en liknande tillbyggnad på någon av dessa fastigheter som likt Dalarna 6 har byggrätt kvar att utnyttja. Bedömningen i detta ärende kan därför bli vägledande även i kommande bedömningar i det fall omständigheterna är likvärdiga.

En av förutsättningarna för bygglov är att byggnaden som åtgärden avser följer detaljplanen. I det fallet en byggnad har en planstridig placering kan bygglov ändå beviljas om placeringen godkänts i en tidigare bygglovsprövning. Även om avvikelsen inte uttryckligen nämns i beslutet från 2011 får man anta att nämnden varit medveten om, och därmed godkänt avvikelsen rörande placering.

Då tidigare avvikelser godkänts på en fastighet ska en samlad bedömning göras av tidigare godtagna avvikelser och nya avvikelser.

Det är endast en mindre del av befintlig huvudbyggnad som är placerad närmare än 3 m från tomtgräns. Att även tillbyggnaden blir planstridig är en konsekvens av att huvudbyggnaden tillåtits en planstridig placering 2011.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna sammantaget kan anses utgöra en liten avvikelse och att bygglov därför kan beviljas.

De utvändiga ändringarna, bestående av två altandörrar och ett nytt fönster är förenliga med detaljplanen och bygglov kan beviljas även för dessa.

Yksel Osmanovski, Certifikat : SC1757-12 har anmälts som kontrollansvarig.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt följande

Beslut om lov, inkl. grannhörande av 6-9 sakägare	8 037 kr
Expedition och kungörelse	324 kr

Eftersom handläggningen försenats har avgiften reducerats med fyra femtedelar av avgiften, det vill säga 6 689 kr.

Planavgift	8400 kr
------------	---------

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0394
L 2020-1380**Summa att betala 10 072 kr***Om bygglov skulle avslås tas avgift ut enligt följande**Beslut om lov, inkl. grannhörande av 6-9 sakägare 8 037 kr**Eftersom handläggningen försenats har avgiften reducerats med fyra femtedelar av avgiften, det vill säga 6430 kr.****Summa att betala 1 607kr*****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

- den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser

- 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 § 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

Om avvikelser tidigare godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller c §, ska enligt PBL 9 kap. 31 d, en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare godkänts.

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskaps-bilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. I tredje stycket anges att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0394
L 2020-1380

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt 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.

Beredning

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över avvikelsen. Ägaren till Dalarna 7 som ligger på andra sidan samfälligheten åt öster har lämnat ett negativt yttrande.

Grannen skriver bland annat att man motsätter sig ansökan eftersom avvikelsen i sig och tillsammans med befintlig avvikelser (husets redan planstridiga placering) inte kan anses vara en liten avvikelse. Vidare skriver man att åtgärden skulle få en prejudicerande verkan på framtida byggprojekt i området.

Grannen anser att åtgärden skulle innebära en betydande olägenhet för denne eftersom tillbyggnaden kommer medföra försämrat ljusinsläpp och försämrade utblick från dennes fastighet.

Tillbyggnaden skulle skapa en inbyggd känsla som enligt grannen frångår detaljplanens avsikt gällande grönstruktur för trädgårdsstaden och påverka områdets karaktär.

Sökande har lämnat ett bemötande av grannens yttrande där man bland annat skriver att de anser att avvikelsen ska betraktas som liten. Sökande påpekar att avståndet mellan tillbyggnaden och klagandes tomtgräns, där ett ca 2 m högt plank byggts, är 4,2 m och att tillbyggnaden därför inte kommer påverka ljusinsläpp eller utsikt för klaganden. Man hänvisar även till andra tvåvåningsbostäder och tillbyggnader i området där bygglov beviljats trots att avståndet till tomtgräns understigit tre meter.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Petter Eiring
Bygglovschef

Mia Miettinen Wik
Bygglovhandläggare

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0394
L 2020-1380**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

Enligt sändlista

Information om beslutet

En åtgärd som kräver bygg-, rivnings- eller marklov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan startbesked getts tas en byggsanktionsavgift ut.

Kontakta stadsbyggnadskontoret för information om vilka handlingar som krävs för startbesked.

Ett beslut om att ge bygglov kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Åtgärder enligt ett beviljat lov får påbörjas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, även om det inte fått laga kraft. Även om du har fått ett startbesked behöver du vänta till att de veckorna har gått.

Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet fick laga kraft.

Så överklagar du ett beslut

Om du vill överklaga ett beslut ska du skriva till Länsstyrelsen Skåne. Överklagandet skickar du till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund eller via e-post till stadsbyggnadskontoret@lund.se. Byggnadsnämnden prövar om överklagandet har kommit in i rätt tid. Har det kommit in i tid, överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

I överklagandet ska du ange byggnadsnämndens ärendenummer. Du ska också beskriva varför och på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om du som överklagar är en part som företräder det allmänna (stat, kommun eller landsting) ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om när ditt ärende inleddes. Behöver du veta mer om hur du överklagar kan du ringa bygglovsavdelningen vardagar klockan 10-12, telefon 046-359 50 00.