

2022-08-23

Diarienummer
BN 2022/0217
L 2022-1000

Fredrik Nilsson
Bygglövhandläggare

Ansökan om bygglov på Ankan 1

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastighet Ankan 1
- att ta ut en avgift på 11 061 kr
- att motivera beslutet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Fastighetsägaren till fastigheten Ankan 1 i Veberöd har ansökt om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

För fastigheten gäller Stadsplan 1281K-V20:C2592 som fastställdes den 29 november 1955.

Befintligt hus är ett tegelhus med en byggnadsarea på 65 kvm. Tillbyggnaden föreslås bli 220 kvm och innebär att fastigheten bebyggs med 285 kvm.

Huvudbyggnaden placeras 2 m från tomtgräns vilket innebär en avvikelse från detaljplanen som föreskriver att byggnad får uppföras minst 4,5 m från tomtgräns. Där finns ett undantag till placeringsbestämmelsen men undantaget kan inte åberopas då stadsarkitekten avstyrkt förslaget.

Grannhörande har utförts och ingen erinran har inkommit.

Sökande önskar nyttja sin byggrätt, anser byggnaden är anpassad till platsen och påpekar att byggnader uppförts närmare tomtgräns än 4,5 m i området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden inte är en sådan liten avvikelse som kan beviljas med stöd av 9 kap. 31§ b och föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2022-08-23
- Remissvar från Stadsarkitekt 2022-08-16

2022-08-23

Diarienummer
BN 2022/0217
L 2022-1000

- Bemötande från sökande 2022-08-09
- Yttrande från sökande 2022-07-15
- Anmälan KA, 2022-05-31
- Markplanering A-6, 2022-05-30
- Fasadritning A-3, 2022-05-18
- Fasadritning A-4, 2022-05-18
- Nybyggnadskarta 2022-05-18
- Planritning A-2, 2022-05-18
- Sektionsritning A-5, 2022-05-18
- Situationsplan A-1, 2022-05-18
- Ansökan, 2022-05-18

Ärendet

Bakgrund

Ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret 2022-05-18. Ett granskningsyttrande skickades till sökande efter diskussion internt rörande byggnationen.

Stadsbyggnadskontoret anser inte det är frågan om en liten avvikelse att placera tillbyggnaden 2 m från tomtgräns och anser inte att tillbyggnaden har anpassats till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Sökande rekommenderades att omarbeta förslaget så det bättre anpassas till platsen så det blir en god helhetsverkan och att det placeras minst 4,5 m från tomtgräns men sökande önskar få ansökan prövad med nuvarande utformning.

Föredragning

Gällande plan fastställer för fastigheten Ankan 1, BÖ II. Det innebär bl.a. att fastigheten avses för bostadsändamål, fristående bebyggelse, högst 1/3 av fastighetsarean får bebyggas och huset får uppföras i högst två våningar. Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas.

Planen fastställer även en undantagsbestämmelse. *"Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas och kraven på sundhet, brandsäkerhet och trevnad icke eftersätts, äger byggnadsnämnden efter stadsarkitektens tillstyrkande medgiva från 96§ punkterna 1,2 och 3 i byggnadsstadgan."*

Fastigheten Ankan 1 är 1105,82 m² vilket innebär att den får bebyggas med 368,60 m² BYA, i två våningar

Vägen och rondellen utanför fastigheten är utpekade som kulturhistoriskt värdefull gatusträckning eller platsbildning.

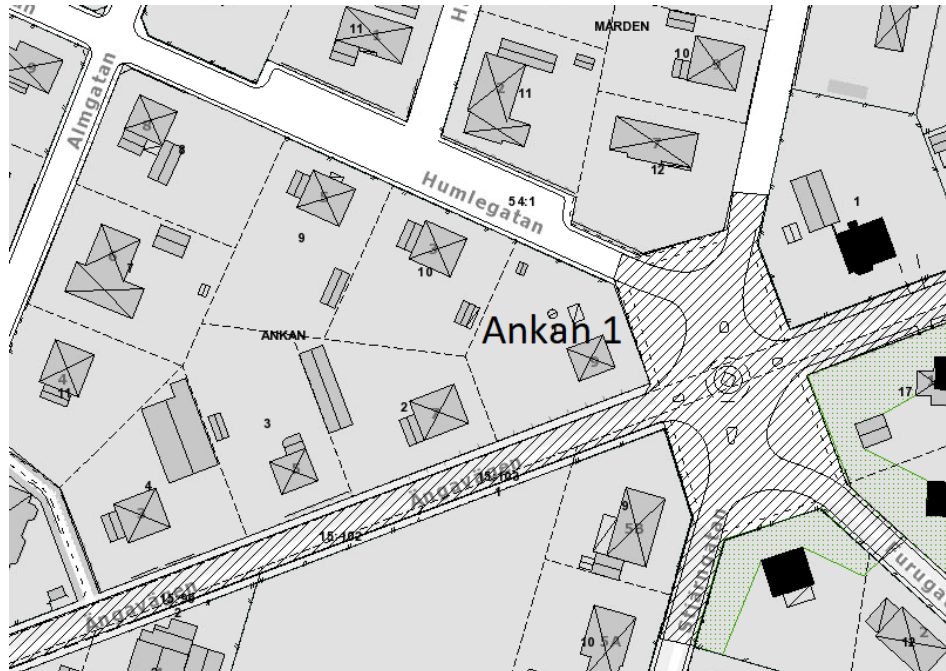
2022-08-23

Diarienummer
BN 2022/0217
L 2022-1000

Kvarteret Ankan består av 9 fastigheter. Varje fastighet utgörs av en tomt om ca 1000 m². Fastigheterna är bebyggda med en huvudbyggnad om ca 90 m² och mindre komplementbyggnader.

Fastigheten Ankan 1 befintliga hus och övriga hus i kvarteret kännetecknas av liknade storlek, proportioner och är huvudsakligen uppförda i rött tegel eller, i mindre omfattning, andra sorters tegel som var de vanligaste fasadmaterialet under 50-talet. Kvarteret är utformat som en triangel och befintligt hus har placerats på hörnan mot rondellen och två gator, Humlegatan och Ängavägen.

Ängavägen och rondellen är utpekade som kulturhistoriskt värdefull gatusträckning eller platsbildning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att huset är rumsbildande av en plats och en tillbyggnad behöver ske med hänsyn till de värdena som präglar området.



Sökande önskar uppföra en tillbyggnad på 220 kvm vilket innebär att huvudbyggnaden blir ca 285 kvm.

Sökande framför att där finns en byggrätt på 1/3 av fastighetens area som han har juridisk rätt att nyttja och att anpassningskravet inte kan hänvisas till för att begränsa storleken på byggnaden om den i övrigt följer detaljplanen enligt RÅ 1993 ref 59 I och II.

RÅ 1993 ref 59 I och II innebär att man inte kan neka nyttjandet av byggrätten för att storleken på byggnaden medför att byggnaden inte följer anpassningskravet enligt äldre plan och bygglagen 3 kap. 1§ nuvarande 2 kap. 6 § Plan och bygglagen, PBL. Endast storleken på tillbyggnaden i förhållande till övriga byggnader i området kan alltså inte vara skäl till att anse att det inte är anpassat till platsen.

2022-08-23

Diarienummer
BN 2022/0217
L 2022-1000

Stadsbyggnadskontoret menar att det inte innebär att anpassningskravet helt försvinner vilket MÖD konstaterat i dom P 10611-14. Stadsbyggnadskontoret anser fortfarande att tillbyggnaden bättre kunnat anpassats till platsen utan att inskränka på byggrätten.

Stadsbyggnadskontoret påpekar att vi inte nekar nyttjande av byggrätten utan vi avstyrker sättet att göra det.

Fastigheten omfattas av en Stadsplan. Ur Boverket: "Med stadsplaner gjordes detaljerade regleringar av miljön inom planområden i staden. Här angavs vilken mark som fick bebyggas och vilka områden som skulle användas för gator, torg, parker och andra allmänna platser"

Denna sammanfattning och undantagsbestämmelsen som stadsplanen reglerar bedöms fastställa de olika roller när man planerade och byggde området. Områdesbeteckningar som reglerade hur marken fick bebyggas samt stadsarkitektens roll att säkerställa möjligheten att aktivt arbeta med gestaltning av bebyggelsen.

Stadsarkitekten har tagit del av handlingarna och avstyrker förslaget.

Vidare får man notera att dessa aspekter som främjar och tar hänsyn till gestaltning blev så viktiga att de säkrades genom ett krav.

Plan- och bygglag (1987:10). 3 kap. Krav på byggnader m.m "Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan".

Enligt detaljplan ska byggnader placeras minst 4,5 m från tomtgräns eller sammanbyggnad i tomtgräns. Där finns ett undantag till placeringsbestämmelsen som kan åberopas om kraven på sundhet, brandsäkerhet och trevnad inte eftersätts och stadsarkitekten tillstyrker förslaget.

Stadsarkitekten avstyrker förslaget och undantaget från placeringsbestämmelsen är därför inte tillämplig.

Vad sökande framfört förändrar inte bedömningen. Att andra byggnader i området (komplementbyggnader) ligger närmare tomtgräns än 4,5 m innebär inte att det är lämpligt att placera denna huvudbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 m.

Tomtens utformning och storlek medför inte att huvudbyggnaden måste placeras närmare tomtgräns än 4,5 m för att kunna nyttja byggrätten.

2022-08-23

Diarienummer
BN 2022/0217
L 2022-1000

Att placera en byggnad 2 m från tomtgräns anses inte utgöra en liten avvikelse som kan beviljas med stöd av 9 kap. 31b § Plan och bygglagen.

Beslut om avgift

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

Beslut om lov

11 061 kr

Beredning

Ärendet har granskats och diskuterats internt därefter har ett granskningsyttrande sänts till sökande. Sökande har återkopplat att han önskar få ansökan prövad med nuvarande utformning och har inkommit med ett yttrande. Stadsarkitekten har tittat på förslaget och avstyrkt det. Ett grannhörande har skickats ut och ingen erinran har inkommit.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 30 § första stycket plan- och bygglagen (PBL) framgår att 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 avvikelserna 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,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. 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 §§.

Även om en åtgärd strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelser får enligt 9 kap. 31 b § PBL bygglov ges, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte, och

1. avvikelserna är liten, eller

2022-08-23

Diarienummer
BN 2022/0217
L 2022-1000

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

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

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om inget annat följer av bestämmelser eller föreskrifter ska enligt 8 kap. 2 § dessa krav uppfyllas för hela byggnaden vid nybyggnad och ombyggnad. Om det inte är rimligt att hela byggnaden uppfyller kraven vid ombyggnad ska kraven uppfyllas för den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad ska kraven uppfyllas i fråga om ändringen.

Av 8 kap. 13 § PBL följer att en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Av 8 kap. 17 § PBL framgår att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

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

2022-08-23

Diarienummer
BN 2022/0217
L 2022-1000

Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden enligt 9 kap. 40 a § PBL i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har fastställts.

Ian Cortes Guzman
Bygglovschef

Fredrik Nilsson
Bygglovhandläggare

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.