



§ 27

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten

Xxxxx XX

Ärendnr L-2020-1090

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare.

Paragrafen justeras omedelbart.

Rätt att överklaga

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Sunderbyn 30:18. Flerbostadshuset har en byggnadsarea om ca 320 m² samt en bruttoarea om ca 780 m².

Avdelning miljö och bygg har kommunicerat sin bedömning av ärendet, att avdelningen kommer föreslå ett avslag på ansökan på grund av dess avvikelser från detaljplanen. Sökande har beretts möjlighet att yttra sig över bedömningen men har valt att inte bemöta den med annat än att sökande vill ha ansökan prövad i miljö- och byggnadsnämnden.

Avdelning miljö och bygg har inte hört berörda sakägare då det bedöms uppenbart att lov inte kan ges för den sökta åtgärden. Om miljö- och byggnadsnämnden inte delar avdelning miljö och byggs bedömning om att avslå ansökan, ska berörda sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan nämnden kan besluta om att eventuellt bevilja bygglov. Vid ett eventuellt beviljande av ansökan ska kostnad för bygglovet revideras enligt gällande taxa.

Sammanträdet

Avdelning miljö och bygg föredrar ärendet.

Ordföranden (S) och Ingrid Vesterlund (C) föreslår att nämnden återremitterar ärendet för att höra berörda sakägare.



Beslutsgång

Ordföranden ställer eget förslag och Ingrid Vesterlunds (C) förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Inkommer inga negativa synpunkter tar ordföranden ärendet på delegation.

Beslutsmotivering

Huvudregeln är enligt 9 kap. 30 § PBL att bygglov ska ges för en åtgärd som följer den gällande detaljplanen. Detaljplanen, NL 035, anger att användningsområdet ska vara bostadsändamål, att byggnad får uppföras fristående eller sammanbyggda två och två, att högst en femtedel av fastighetens area får bebyggas dock maximalt 160 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus, att högst 4 bostadslägenheter får inredas, att avstånd till fastighetsgräns får vara halva den tillåtna höjden dock minst 4,5 m, att byggnad får uppföras till högst två våningar med en högsta byggnadshöjd om 7,6 m samt ha ett takfall om högst 30 grader.

Sökt åtgärd avviker från gällande detaljplan, byggrätten som högst får vara 160 m² överskrids då byggnadsarean avses bli ca 320 m², våningsantalet frångås då byggnaden avses bli tre våningar istället för två, takfallet avviker då det avses bli 37 grader och får högst vara 30 grader. Vidare avviker ansökan även avseende antal bostadslägenheter då ansökan innefattar sex lägenheter och detaljplanen reglerar att fyra lägenheter får inredas samt genom att byggnaden placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgräns.

Den ingivna ansökan uppfyller därför inte kraven i 9 kap. 30 § PBL. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Enligt prop. 1989/90:37 s. 54 ff kan en liten avvikelse exempelvis vara placering av en byggnad någon meter in på prickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd då det är påkallat av byggnadstekniska skäl samt att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att avvikelserna med bland annat 100 % överskridande av byggrätten samt en extra våning inte är en liten avvikelse. Endast avvikelsen avseende en extra våning kan inte vara en liten avvikelse, se prop. 2009/10:170 sid 290, prop. 1989/90:37 sid 56 samt MÖD 2018-04-04 mål nr. P 2396-17.



Enligt 9 kap. 31 c § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om genomförandetiden gått ut, åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och samtidigt tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Ett angeläget gemensamt behov kan exempelvis vara ett planstridigt cykelförråd eller en tvättstuga till ett flerbostadshus. Med allmänt intresse avses att byggnaden eller anläggningen ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet, exempelvis väderskydd vid hållplatser, offentliga toaletter eller transformatorstationer.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att flerbostadshuset inte tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Bostadsbristen är visserligen viktig för samhället men miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att det inte är ett sådant angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse som anges i 9 kap. 31 c § PBL.

Sammantaget är miljö- och byggnadsnämndens bedömning att åtgärden inte är en liten avvikelse, ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse och ansökan om bygglov ska därför avslås i enlighet med 9 kap. 30 § PBL, 9 kap. 31 b § samt 9 kap. 31 c §.

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242).

- Tabell 11 Nybyggnad HF1 22 136,40 kronor

Denna avgift är därefter reducerad med tre femtedelar.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2020-08-21 Situationsplan L-2020-1090:2
- 2020-08-21 Planritning L-2020-1090:3
- 2020-08-21 Sektionsritning L-2020-1090:5
- 2020-08-21 Fasadritning L-2020-1090:4
- 2020-10-01 Begäran om yttrande L-2020-1090:8
- 2020-10-29 Beslut om förlängd handläggningstid L-2020-1090:9
- 2020-12-03 Kommunicering från sökande L-2020-1090:10
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx



Beslutet skickas till