



## § 35

### **Bygglov för nybyggnad av förråd på fastigheten Råneå 6:7**

Ärendenr L-2018-7

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 9 kap. 31 b §.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om kostar enligt fastställd taxa 5 460 kronor. Faktura skickas separat.

#### *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 förråd med en byggnadsarea på 88 m<sup>2</sup> på fastigheten Råneå 6:7.

Fastigheten ligger inom detaljplan RA008 som begränsar byggrätten till 50 m<sup>2</sup> för uthus och komplementbyggnader, våningsantalet till en (1) våning samt byggnadshöjden till 3,0 meter.

Åtgärder i ansökan avviker från gällande detaljplan då nybyggnaden överskrider byggrätten med 38 m<sup>2</sup>, uppförs i två (2) våningar samt har en byggnadshöjd på 4,6 meter.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har kommunicerat med sökande och förmedlat förvaltningens bedömning om att avslå ansökan då den sammantagna avvikelsen inte kan anses var liten och därmed inte är förenlig med gällande detaljplan (se bilaga).

Sökanden har inkommit med ett bemötande på förvaltningens bedömning och meddelar i huvudsak att det endast handlar om en flytt av en befintlig byggnad från en angränsande fastighet samt att det i gällande detaljplan finns vissa möjligheter för undantag (se bilagor).

Om miljö- och byggnadsnämnden inte delar miljö- och byggnadsförvaltningens uppfattning om ansökans olämplighet ska berörda



sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan miljö- och byggnadsnämnden kan besluta om att eventuellt bevilja bygglov.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd.

Arbetsutskottet har 2018-02-13 överlämnat till miljö- och byggnadsnämnden att ta beslut i ärendet.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer miljö- och byggnadsförvaltningens förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutsmotivering**

Utgångspunkten vid beviljande av bygglov är att den föreslagna åtgärden måste ligga inom de gränser som detaljplanen för området ställer upp. Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §, får emellertid 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 förarbetena kan små avvikelser bland annat utgöras av en 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.

Enligt PBL 9 kap. 31 b § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelsen 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 (1970:988). Inom aktuell detaljplan finns ett antal tidigare godkända avvikelser där uthus och komplementbyggnader har beviljats bygglov med en större byggnadsarea än 50 m<sup>2</sup> och med en högre byggnadshöjd än 3,0 meter. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer dock inte dessa avvikelser som prejudicerande, därmed är de inte relevanta vid bedömningen av denna ansökan.

I detaljplanens 6 § 3 mom. regleras byggrätten för gårdsbyggnader till 50 m<sup>2</sup>. På jordbruksfastigheter finns det dock möjlighet att tillämpa ett undantag för ekonomibyggnader som efter prövning kan ges en större byggnadsarea om det bedöms lämpligt. Miljö- och byggnadsförvaltningen har konstaterat att



fastigheten idag inte är taxerad som en jordbruksfastighet och bedömer därmed att något undantag från denna bestämmelse inte är aktuell.

Detaljplanens 8 § 6 mom. reglerar byggnadshöjden för gårdsbyggnader till 3,0 meter. Samtidigt öppnas möjligheten upp för att medge ett undantag från denna bestämmelse om byggnadens användning kräver en större våningshöjd. Ett undantag från denna bestämmelse på så mycket som 1,6 meter anser miljö- och byggnadsförvaltningen inte utgöra en liten avvikelse som är förenlig med gällande detaljplan.

I detaljplanens 9 § 4 mom. regleras våningsantalet för gårdsbyggnader till en (1) våning. Sökt åtgärd är i två (2) våningar och enligt ett flertal domstolsbeslut i mark- och miljööverdomstolen kan aldrig en extra våning anses vara en liten avvikelse.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att sökt åtgärd innebär tre avvikelser från gällande detaljplan och att dessa inte är förenliga med de krav som ställs i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §. Bygglov för sökt åtgärd ska därmed nekas.

### **Beslutsunderlag**

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Ortofoto
4. Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning
5. Bemötande från sökanden
6. Utdrag på detaljplanebestämmelserna
7. Bygglovshandlingar

### **Beslutet skickas till**

Sökande Xxxxx Xxxxx