

Miljö- och byggnämnden

Mob § 50

2018/0280

**Ansökan om bygglov för nybyggnad av
flerbostadshus samt cykelskjul**

Fastighet: Torg 1:118

Sökande: Lagans Fastighets AB, Västergatan 10, 341 50 Lagan.

**Kontroll-
ansvarig:** Tomas Andersson, Färsjövägen 36, 341 55 Vittaryd.

Beslut

1. Miljö- och byggnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt cykelskjul.
2. Kontrollansvarig krävs.
3. Färdigställandeskydd krävs inte.
4. Tekniskt samråd krävs.
5. Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och byggnämnden har lämnat startbesked.

Beslut är fattat med stöd av 9 kapitlet §§ 31b, 31c samt 10 kapitlet §§ 3, 9, 14 plan- och bygglagen (PBL).

Sammanfattning av ärendet

Platsen ligger i Lagan samhälle cirka 280 meter nordöst om Lagan skola.

Förslaget innebär nybyggnad av flerbostadshus i två våningar. Totalt blir det 7 lägenheter med 2 rum och kök med tillhörande förråd. Lägenheterna på våning 1 är försedda med uteplats och lägenheterna på våning 2 är försedda med balkonger. Ett cykelskjul på 15 kvadratmeter placeras på flerbostadshusets norra fasad. Parkeringar kommer uppföras inom fastigheten. En yta för sophantering är disponerad på fastigheten. Byggnaden placeras 4,5 meter öster om fastighetsgräns till Torg 1:95 och 7,1 meter söder om fastighetsgräns mot Domarydsvägen. Totalt bebyggs fastigheten med en byggnadsarea på 415 kvadratmeter.

Förslaget avviker från gällande detaljplan – P98/9. Enligt detaljplanen får fastigheten bebyggas med en byggnadsarea på max 400 kvadratmeter. Efter förslaget kommer fastigheten att vara bebyggd med en byggnadsarea på 415 kvadratmeter.

Miljö- och byggnämnden

En ansökan om Lantmäteriförrättning har skickats in för justering av fastighetsgränser så de överensstämmer med gällande detaljplan.

Parkeringar placeras på punktprickad mark vilket stämmer med gällande detaljplan.

Berörda grannar har getts tillfälle att lämna synpunkter på grund av att förslaget avviker från detaljplanen. Efter att förslaget skickats ut till berörda har sökande lämnat in en revidering där det redovisas att skärmtak placeras ovanför balkongerna. Detta i sig är ingen avvikelse från detaljplanen och har inte kommunicerats med berörda grannar utan de har fått möjlighet att yttra sig på tidigare handlingar.

Fastighetsägare till Torg 1:41, 1:118, 6:4 och 13:1 har godkänt förslaget.

Fastighetsägare till Torg 1:117 har synpunkter på förslaget om att någon form av insynsskydd ska uppföras i södra fastighetsgränsen.

Fastighetsägare till Torg 1:95 godkänner inte förslaget. De skriver att byggnaden kommer uppföras nära deras hus vilket kommer förstöra deras frihet på baksidan av tomten och ge insyn från balkongerna både in på tomten och in i huset. De skriver även att byggnationen kommer sänka deras värde på fastighet.

Fastighetsägare till Torg 1:48, 1:86, 1:90, 1:240 och 6:3 har fått tillfälle att lämna synpunkter men inte svarat.

Förvaltningens bedömning

Bygglov bör beviljas.

Motivering

Bygglov ska ges för åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet eller byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen enligt 9 kapitlet § 30 PBL.

Trots 9 kapitlet § 30 PBL får bygglov ges för åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kapitlet §§ 31b PBL.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver det som följer av § 31 b ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemenensamt behov enligt 9 kapitlet §§ 31c PBL.

Tillbyggnaden uppfyller krav på utformning, placering, tillgänglighet och användbarhet.

Miljö- och byggnämnden

Nämnden bedömer att de berörda grannar som kommit in med synpunkter redan blivit hörda och att uppförande av skärmtak ovanför balkongerna inte kommer ändra deras redan framförda synpunkter.

Förslaget hade stämt med gällande detaljplan om de cykelskjul som uppförs längs norra fasaden på 15 kvadratmeter inte uppförts då det är bidragande till avvikelserna gällande överyta. Bedömningen görs att cykelskjulet tillgodoser ett angeläget gemensamt behov samt att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kapitlet § 31c första stycket punkt 1 PBL. Ett angeläget gemensamt behov innebär att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden kommer till stånd. Det kan bland annat avse en åtgärd som kommer merparten av de som bor i ett flerbostadshus tillgodo till exempel en komplementbyggnad för förvaring av cyklar eller barnvagnar som enligt detaljplan inte får byggas (sid 309-310 prop. 2013/14:126).

Nämnden har även bedömt att förslaget kan tolkas som en liten avvikelse enligt 9 kapitlet § 31b PBL då man enligt gällande detaljplan får bebygga fastigheten med 34 % och förslaget är att fastigheten bebyggs med 35 %. Bedömningen görs att avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte.

Bedömningen görs att ansökan om förrättningen är tillräcklig för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kapitlet § 31b PBL.

Då detaljplanen gjordes innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft är detaljplanens bestämmelser utformade mot bakgrund av den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Detaljplanen ska därför tolkas mot bakgrund av äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) och den praxis som gällde under ÄPBL. I ÄPBL fanns ingen definition av vad som omfattas av begreppet bebyggelse. Enligt den praxis som gällde under ÄPBL var att en parkeringsplats inte att betrakta som bebyggelse (mark- och miljööverdomstolen 2014-P 8223 och 2012-P 7292). Punktprickad mark utgör därför inte ett hinder mot att anordna parkeringsplatserna.

Då fastigheten är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn inte större än de får tålas i en stadsmiljö. Placeringen av byggnaden innebär därför inte någon betydande olägenhet enligt 2 kapitlet § 9 PBL.

Nämnden bedömer att förslaget uppfyller de förutsättningar som krävs för att bygglov ska kunna lämnas enligt 9 kapitlet §§ 31b, 31c PBL.

Upplysningar

Om några byggnadsåtgärder påbörjas innan nämnden meddelat ett startbesked kommer en byggsanktionsavgift baserad på prisbasbeloppet att tas ut.

Miljö- och byggnämnden

Du kallas till tekniskt samråd. Kontakta Mats Larsson telefon 0372-78 92 72 för överenskommelse om tid och plats för samrådsmötet. Vid samrådet ska den som utsetts till kontrollansvarig också närvara.

Senast två veckor innan det tekniska samrådet ska följande handlingar lämnas in till nämnden:

- Förslag till kontrollplan
- Energiberäkning
- Konstruktionsritningar/konstruktionsberäkningar
- Tillgänglighetsbeskrivning
- Brandskyddsbeskrivning
- VVS-ritningar

Eventuellt kan ytterligare kompletteringar begäras in inför det tekniska samrådet.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Bygglovet vinner laga kraft först fyra veckor efter den dag då beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ingen har överklagat beslutet.
www.poit.se

Avgift: 82 052 kronor. Faktura skickas separat.

Skickas till

Sökande

Fastighetsägare till Torg 1:41, 1:48, 1:86, 1:90, 1:118, 1:240, 6:3, 6:4 och 13:1.
Fastighetsägare till Torg 1:95 och 1:117 med mottagningsbevis och information hur beslutet kan överklagas.