



Byggnadsnämnden Delegationsbeslut 2021-12-09

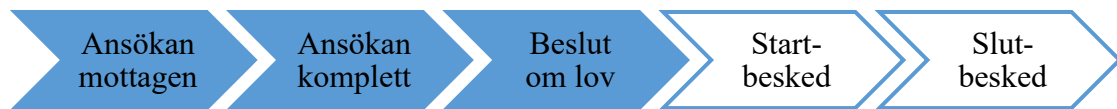
Diarienummer Datum
BYGG 2021-000462 2021-12-09

Bygglov, beviljas

Ärende: Bygglov nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad

Fastighetsbeteckning: GLADSAX 6:66 (AXEL ANDERS VÄG 26)

Beslutsnummer: D 2021-001121



Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger inom detaljplan. Fastigheten är idag obebyggd.

Ansökan omfattar nybyggnad av enbostadshus om 163 kvm byggnadsarea. Huset får en fasad av vit puts, takmaterial av svart plåt och dörrar och fönster i svart. Färdig golvhöjd blir + 69,03.

Huset placeras 1,36 – 2,35 meter från fastighetsgräns i väst och 4,5 meter från fastighetsgräns i norr.

Detaljplanens tillämpliga bestämmelser

Byggnadsplan för fastigheten Gladsax 6:6 m.fl. (Gladsax L1), laga kraft 1949-12-16.

Kvartersmarken har beteckningen BFIv och av planhandlingarna framgår det att:

1§

1 mom. b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål

2§

2 mom. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående.

3§

1 mom. Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 5,6 meter.

4§

1 mom. Å med I betecknat område får byggnad uppföras med en våning

2 mom. Å med v betecknat område får utöver stadgat våningsantal vind inredas.

5§

1 mom. Tomtplats inom med BF betecknat område må icke givas mindre areal än 1000 kvadratmeter. Då särskilda omständigheter därtill föranleda, må länsstyrelsen medgiva mindre areal, dock minst 800 kvadratmeter.

2 mom. Av tomtplats inom med BF betecknat område må högst en femtedel bebyggas.

3 mom. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

6§

1 mom. Byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad å grannfastighet, må icke läggas på mindre avstånd från fastighetsgräns än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden, ej heller i något fall närmre gränsen än 4,5 meter.

Skäl till beslut

Fastigheten omfattas av en stadsplan från år 1949 som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och punkt 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ersatt ÄPBL, gäller som detaljplan.

Enligt 9 kap. 30 § ska bygglov 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 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),

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 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636).

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

I förarbetena till ÄPBL anges att bestämmelserna om mindre avvikelse mot gällande detaljplan endast medger mindre avsteg från detaljplanen. Som exempel kan anges att t.ex. placera en del av en byggnad någon meter in på prickmarkerad mark som inte får bebyggas.

Vid bedömning om en åtgärd kan prövas som en liten avvikelse ska hänsyn tas till vilka konsekvenser åtgärden får för området och om detta i så fall behöver belysas genom en planändring. Bedömning ska således först göras av varför det skulle vara nödvändigt med en planavvikelse och varför lovsökt åtgärd inte skulle kunna lösas på ett planenligt sätt inom aktuell fastighet.

Enligt 17 kap. 4 § tredje stycket plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas som en särskild planbestämmelse i de stads- och byggnadsplaner samt äldre detaljplaner som ska gälla som detaljplaner enligt PBL i de fall planen inte medger några särskilda bestämmelser om en byggnads placering på aktuell tomt. Enligt övergångsbestämmelser till PBL p. 5 är bestämmelsen i 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL fortsatt giltig.

Av 39 § BS framgår att vid val av plats för byggnad ska det iakttas att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och i varje fall ej närmare gräns än 4,50 meter. Om det är påkallat av särskilda skäl och kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, för byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från bestämmelsen. Om så sker innebär undantaget ingen planavvikelse.

Föreslagen åtgärd innebär en avvikelse mot gällande detaljplan avseende byggrätten då enbostadshuset får en byggnadsarea om 163 kvm och detaljplanen medger 1/5 av fastighetens area vilket motsvarar 155,2 kvm. Detta ger en avvikelse på 7,8 kvm byggnadsarea.

Åtgärden innebär också en avvikelse från detaljplanen avseende placeringen av enbostadshuset 1,36 – 2,35 meter från fastighetsgräns i väst då en granne har haft erinran om placeringen.

Vår bedömning är att byggnadens placering därmed skapar men för Gladsax 6:65 som är berörd. Detta medför att BS 39 § inte är tillämplig utan prövning ska ske mot 9 kap. 31 b § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap. 9 § får planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag 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.

Remiss

Ansökan har skickats på remiss till berörda grannar avseende planavvikelse för överskridande av byggrätten med 7,8 kvm byggnadsarea samt enligt byggnadsstadgan 39§ för prövning av en närmare placering än 4,50 meter från fastighetsgräns.

Fastigheten Gladsax 6:65 berörs av föreslagen placering av enbostadshus närmare gräns än 4,50 meter.

Yttrande har inkommit från Österlen VA.

Yttrande med synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Gladsax 6:64, 6:65.

Yttrande utan synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Gladsax 6:6, 6:62, 6:63, 6:66, 6:83.

Yttrande har inte inkommit från fastighetsägare till Gladsax 6:67.

Förvaltningens ställningstagande

En ytlig inventering har gjorts utifrån kartunderlaget av planavvikelser av den närmsta bebyggelsen längs Axel Anders väg, kontroll mot givna bygglov har inte gjorts utan inventeringen är för att belysa att avvikelser förekommer på fastigheter belägna i närheten till nu aktuell fastighet.

Fastigheter markerade med blåa prickar ingår i inventeringen och varje prick representerar en avvikelse i något slag enligt rubrikerna som presenteras nedan.



Placering på prickmark

Fastigheter där kartunderlaget visar att placering sker på prickmark jämfört med detaljplanens gränser för prickmarken är Gladsax 6:60, 6:61, 6:62, 6:63, 6:64 och 6:68.

Placering närmre fastighetsgräns än 4,5 meter

Fastigheter där kartunderlaget visar att placering sker närmre fastighetsgräns än 4,5 meter är Gladsax 6:60, 6:61, 6:62, 6:63, 6:64, 6:65, 6:67, 6:68 och 6:69.

Överskrider byggrätten

Fastigheter där kartunderlaget visar att byggrätten överskrids genom mätning av inlagda byggnader är Gladsax 6:60, 6:61, 6:62, 6:63, 6:65, 6:67, 6:68 och 6:69.

Inlagda byggnader kan skilja sig från verkligheten men de avviker så pass mycket enligt kartunderlaget att det skulle vara rimligt att de avviker även vid en djupare kontroll i bygglovsbeslut.

Grannar med erinran

Fastighetsägare till Gladsax 6:64 har haft erinran avseende byggnadens byggnadssätt samt att byggnaden kommer att skymma utsikten för fastighetsägaren.

Fastighetsägare till Gladsax 6:65 har haft erinran avseende placeringen av huset då de anser att byggnationen kommer för nära deras fastighet och att den kommer att vara störande.

Förvaltningens bedömning

Bostadshuset som planeras att byggas kan inte placeras någon annanstans för att uppfylla avståndet om 4,5 meters avstånd från fastighetsgräns och samtidigt uppfylla ett ändamålsenligt bostadshus.

Placering 1,37–2,36 meter från fastighetsgräns i väst och till granne med erinran bedöms i sammanhanget vara godtagbart. Grannens bostadshus är placerat 1,0 meter från den aktuella gränsen och närmsta byggnadsfunktion består av garage/förråd och den nya byggnationen på Gladsax 6:66 placeras ca 7,0 meter som minst från grannens bostadsfunktion som består av sovrum. Placeringen bedöms därmed inte innebära en betydande olägenhet.

Placeringen följer bebyggelsestrukturen inom området som har uppstått då gällande detaljplan inte har följts på majoriteten av fastigheterna inom planen. Planens syfte för bostadsbebyggelse kvarstår men detaljplanens bestämmelser om placering, prickmark och bygggrätt har för längesen tappat sin betydelse och då aktuell fastighet är den sista tomten inom planen bedöms likställighetsprincipen kunna hävdas med hänvisning till planavvikelserna inom området. Att hävda att ansökan ska följa planen bedöms inte vara rimligt.

Ansökan innebär planavvikelse som i sammanhanget bedöms vara små med hänsyn till redovisade omständigheter inom planområdet.

Placeringen bedöms inte utgöra en planavvikelse avseende byggnadshöjden och granne med erinran avseende förlorad utsikt bedöms inte vara berörd på sådant sätt att det skulle utgöra en olägenhet för denne avseende byggnadshöjden då fastigheten är avsedd för bostadsbebyggelse och håller sig inom måtten för vad planen medger.

Beslutsunderlag

Plan- och bygglagen 9 kap. 31b §

Byggnadsplan för fastigheten Gladsax 6:6 m.fl (Gladsax L1), laga kraft 1949-12-16.

Beslut

Föreslagen byggnad bedöms vara lämplig för sitt ändamål, ha en god färg-, form- och materialverkan och bedöms inte medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

Ansökan avviker från bestämmelserna i gällande detaljplan då fastigheten bebyggs med 7,8 kvm mer än vad detaljplanen tillåter och placering sker närmre fastighetsgräns än 4,5 meter i strid mot 39 § byggnadsstadgan. Bedömningen är att föreslagen åtgärd innebär liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser och att den är förenlig med planens syfte och inte medför en betydande olägenhet för omgivningen.

- Bygglov beviljas.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig (10 kap. 9 § PBL).
- Kontrollansvarig är Mats Persson, Västerleden 41, 271 44 Ystad.
- **Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked meddelats.**
- **Tekniskt samråd krävs i detta ärende och ska hållas innan startbesked kan ges.** Ni kallas till tekniskt samråd. Ring Kontakt Simrishamn 0414-81 90 00 för att bestämma en tid med en byggnadsinspektör.

Lämpliga handlingar som ska lämnas in före tekniskt samråd:

För en snabbare handläggning bör handlingarna inkomma senast fem arbetsdagar före tekniskt samråd.

förslag till kontrollplan
 konstruktionshandlingar
 dimensioneringskontroll
 konstruktionsdokumentation
 ventilationsritningar
 vatten och avloppsritningar
 energibalansberäkning
 markradonundersökning
 brandskyddsbeskrivning (brandskyddsdokumentation)
 projektering förberedelse bredband
 färdigställandeskydd
 teknisk beskrivning
 fuktsäkerhetsprojektering
 prestandadeklaration eldstad

.....

I samband av granskning av inkomna tekniska handlingar kan ärendet behöva kompletteras med ytterligare handlingar.

Upplysningar

Beslutet har ännu inte vunnit laga kraft och kan fortfarande överklagas. Vanligtvis vinner beslutet laga kraft fyra veckor efter att det har kungjorts i Post- och inrikes tidning förutsatt att ärendet inte överklagas. För information om kungörelsedatum, se <https://poit.bolagsverket.se/poit>
Eventuella överklaganden meddelas.

Bygglovets upphör att gälla om arbetet inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Vid eventuellt avsteg från beviljat bygglov under arbetets genomförande, ska byggnadsnämnden kontaktas för godkännande.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Vid eventuellt framtida befogat klagomål gällande rökolägenhet kan miljöförbundet genom beslut komma att begränsa användandet av eldstaden.

Dessa åtgärder måste ni vidta:

- En VA-anmälan ska skickas till Österlen VA.
- I detta ärende krävs utstakning och eventuellt lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnader för utstakning m.m. debiteras separat. MBK-enheten kan åta sig mätningssuppdrag, ring Kontakt Simrishamn 0414-81 90 00.

Avgift

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

Tabell A 1.2:	23 712 kr
Avgiftsreducering av bygglovshantering	<u>- 9 485 kr</u>
	14 227 Kr

I avgift för bygglov ingår startbesked inkl. tekniskt samråd och fastställande av kontrollplan, ett arbetsplatsbesök samt slutsamråd inkl. slutbesked.

Beslutet skickas till:
Sökande
Kontrollansvarig
Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar
Grannar (meddelande om beslutet)

Beslutet skickas per rekommenderat brev till fastighetsägare till Gladsax 6:64 och 6:65.

För byggnadsnämnden

Camilla Hedin
Bygglövshandläggare
camilla.hedin@simrishamn.se
0414- 81 92 21

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Hur man överklagar

Om ni vill överklaga Byggnadsnämndens beslut ska ni skriva till:
Simrishamns kommun, Byggnadsnämnden, 272 80 SIMRISHAMN.

Överklagandet ska ha inkommit **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar och hur ni vill att beslutet ska ändras. Anteckna ärendets diarienummer, paragraf och beslutsdag. Ange även fastighetsbeteckning. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Har ni handlingar eller annat som stöder er uppfattning kan ni bifoga detta.

Underteckna ert överklagande samt förtydliga namnteckningen. Uppge adress och telefonnummer. Anlitar ni ombud ska ombudet underteckna skrivelsen. I så fall ska fullmakt för ombudet sändas med.