



§ 251

**Prövning av bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten
Ström 1:205**

Dnr MBN/2020:802

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 §, samt 9 kap. 31 b, c, d och e §§ Plan- och bygglagen, PBL, (2010:900).
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.
Anmäld kontrollansvarig, Sebastian Vehniäinen, godtas enligt 7 kap. 4 § Plan- och byggförordningen, PBF, (2011:338) och 10 kap. 9 § PBL.
3. Avgiften för ansökan beslutas till 13 523 kr enligt 9 kap 27 §, 12 kap. 8, 8a och 10 §§ PBL.

Avgiften är beslutad i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser om tidsfrister och avgiftsreduktion, samt enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Fakturor skickas separat.
Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen. Se bifogad överklagandehänvisning.

Förslag till beslut på sammanträdet

Els-Marie Ragnar (FO) föreslår nämnden att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Ordföranden finner att nämnden beslutat enligt Els-Marie Ragnars förslag.

Historik

I delegationsbeslut 2019-09-05 § 900 (dnr 2018:1146) beslutades marklov för förändring av markens höjdläge på den väg som redovisats på underlaget till detta beslut samt i enlighet med detaljplanen. Ansökan avser även nybyggnad av murar i anslutning till vägen samt i anslutning till tomtgränsen mot fastigheten Ström 1:106 samt på fastigheterna Ström 1:205 och 1:206. De föreslagna markförändringarna bedöms, med små marginaler, överensstämma med de höjder som är redovisade i detaljplanen. Ansökta åtgärder bedömdes som planenlig. Beslutet har inte efterföljts av någon teknisk redovisning, tekniskt samråd eller startbesked. Markåtgärderna har dock utförts, samt så har omfattande markåtgärder utförts även på tomtmark i området, bland annat på aktuell fastighet, dock inte i enlighet med sektion som bifogats marklovet utan i mindre skala. Marklovet från 2019-09-05 omfattar endast väg och stödmur och därför har alla markutfyllnader på tomtmark utförts utan lov. Enligt detaljplanen får utfyllnader högre än 0,5 meter för att höja byggnaders nivå ej utföras. Markskillnader ska tas



Miljö- och byggnadsnämnden

2020-10-22

upp i sockel, med suterrängvåning eller med sammansatta byggnadskroppar på olika markhöjd.

Utgångsläget för fastigheten är i och med de utförda markarbetena som avviker stort från detaljplanens bestämmelser planstridigt.

Reviderade ritningar inkom på sökandes initiativ 2020-08-19 där marklinjerna hade reviderats samt att marklinjer för planerad marknivå, befintlig marknivå samt ursprunglig marknivå från höjdkurvor lagts in samt att tidigare sökta stödmurar tagits bort. Ärendet tog upp för beslut till miljö och byggnadsnämndens sammanträde 2020-08-27 där förvaltningens förslag till beslut var avslag då ansökan strider mot gällande detaljplan avseende sökta uppfyllnader. Nämnden återremitterade ärendet till förvaltningen för att ge berörda sakägare möjlighet att yttra sig över ansökan.

Ärendebeskrivning

Fastighetens adress är Morbror Folkes väg 12

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea på 110,8kvm. Grundläggning är platta på mark och fasaderna är vitmålad träpanel, takbeläggningen är röda betongpannor.

Avstånd till fastighetsgräns är 3m åt nordost respektive 10m åt sydost.

Fastigheten ligger inom detaljplan 191-020 antagen 2016-05-12.

Gällande detaljplanebestämmelser för fastigheten är bland annat följande:

- Punktprickad mark får inte bebyggas
- största sammanlagda byggnadsarean får utgöra högst 20 % av fastighetsarean (fastighetsarea = 741m²)
- Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter är 5m, utöver angiven byggnadshöjd får takkupor utföras till maximalt 1/3 av fasadens längd.
- marknivåskillnader skall tas upp i sockel, med suterrängvåning eller med sammansatta byggnadskroppar på olika markhöjd
- Uppfyllnader högre än 0,5m för att höja byggnaders nivå får ej utföras
- max 2 våningar får utföras
- största tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5m
- Tak skall utföras som sadeltak eller sadeltak där nocken förskjutits i höjddled för att ta upp höjdskillnader, takåsen skall var parallell med husets långsida, tillåtna takvinklar på huvudbyggnaden är 30-36 grader
- fasadmaterial skall utgöras av träpanel
- byggnader skall utföras med vit, grå, röd eller ockragul kulör
- takmaterial skall utgöras av lertegel eller betongpannor i matt röd färg
- Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 3,0 respektive 1,5m från fastighetsgräns

Ansökt åtgärd avviker från gällande detaljplan med avseende på:

- På tomten görs stora uppfyllnader



Miljö- och byggnadsnämnden

2020-10-22

- Marknivåskillnader tas ej upp i sockel på huset utan endast genom utfyllnad/schaktning samt en mur

Yttranden och remisser

Berörda sakägare på fastigheterna ström 1:66, 1:214, 1:67, 1:64 samt 1:206 har getts möjlighet att yttra sig, 1:64 har inte inkommit med något svar vilket nämnden tolkar som att de inte har några synpunkter, 1:214 samt 1:67 har inkommit med svar om att de inte förstår helt vad som gäller beträffande nivåskillnader, förvaltningen har i mail till fastighetsägaren bemött frågan och förklarat vad avvikelserna mot detaljplanen innebär. Övriga fastighetsägare har inkommit med svar om att de inte har något att erinra över ansökan.

Beslutsunderlag

<u>Handling</u>	<u>Ankomstdatum</u>
Ansökan	2020-05-08
Situationsplan	2020-08-19
Markplaneringsritning	2020-08-19
Fasad mot nordost samt nordväst	2020-08-19
Fasad mot sydväst samt sydost	2020-08-19
Planritning	2020-08-19
Sektion A-A	2020-05-08

Förvaltningens skäl för förslag till beslut

Det finns inte någon generell rätt till avvikelser. Bestämmelserna i PBL förutsätter en samlad bedömning i det enskilda bygglovsärendet, både när det gäller åtgärdens lämplighet och i vilken utsträckning den kan anses rymmas inom planens syfte och syftet med enskilda planbestämmelser. Ansökan avviker från gällande detaljplan genom att betydligt större utfyllnader än tillåtet görs, detaljplanen skriver att utfyllnader högre än 0,5m för att höja byggnaders nivå får ej utföras. Markskillnader skall tas upp i sockeln, med suterrängvåning eller med sammansatta byggnadskroppar.

Nivåskillnader i denna ansökan tas endast upp genom uppfyllnad.

Bygglov kan ges även om åtgärden strider mot detaljplanen om åtgärden endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen, under förutsättning att avvikelserna är förenliga med detaljplanens syften (9 kap. 31 b § PBL).

Sektor Miljö och Bygg bedömer avvikelserna som stora samt att de strider mot planens syfte.

Nämndens skäl för beslut

Nämnden beviljar ansökan om bygglov och bedömer avvikelserna som små och förenliga med detaljplanens syfte.

Upplysningar

Lovet och medgivande av avvikelser upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.



Miljö- och byggnadsnämnden

2020-10-22

Detta beslut vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det annonserats i Post- och Inrikes Tidningar och fem veckor efter att beslutet skickats till dem som skall delges.

Om beslutet överklagas räknas tiden för dess giltighet från dagen för den överprövande myndighetens beslut.

Beslutet om bygglov, rivningslov eller marklov får enligt 9 kap. 42 a § PBL inte verkställas eller påbörjas förrän tidigast fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar och det gäller även om ett startbesked har beslutats för åtgärden. Om åtgärden påbörjas innan beslutet får verkställas kan Miljö- och byggnadsnämnden besluta om förbud mot fortsatt arbete. Även om beslutet får verkställas enligt ovan, samt om ett startbesked har getts, så är det på byggherrens egen risk om åtgärden påbörjas innan laga kraft.

Härmed kallas byggherren och kontrollansvarig till tekniskt samråd enligt 10 kap. 14 § PBL.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Miljö- och byggnadsnämnden lämnat ett skriftligt startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. I startbeskedet fastställs kontrollplanen.

Åtgärden får inte tas i bruk innan Miljö- och byggnadsnämnden gett ett skriftligt slutbesked. Vilka handlingar som ska skickas till byggnadsnämnden inför slutbesked bestäms i startbeskedet.

Om åtgärden påbörjas innan startbesked getts eller om åtgärden tas i bruk innan slutbesked getts skall Miljö- och byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.

Det är byggherrens ansvar att det finns en certifierad kontrollansvarig under hela byggprocessen.

Färdigställandeskydd kan komma att krävas i enlighet med Lagen om färdigställandeskydd (2014:227). (Gäller endast en- och tvåbostadshus.)

Byggnaden skall utföras med radonsäker grundläggning om det inte genom mätning kan påvisas att radon endast förekommer i ringa omfattning.

Bygglovet är juridiskt bindande. Åtgärden ska utföras enligt de ritningar som tillhör beslutet. Vid ändringar kan nytt beslut krävas. Kontakta alltid Sektor Miljö och bygg vid ändringar från beviljat lov.

Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen och att rivningsmaterial och avfall som uppkommer tas om hand på ett säkert sätt och enligt Miljöbalken och Avfallsförordningen.



Miljö- och byggnadsnämnden

2020-10-22

Upplysning om att andra tillstånd, dispenser och anmälan kan krävas

En åtgärd som kräver lov eller startbesked enligt Plan- och bygglagen eller Plan- och byggförordningen kan också kräva tillstånd, dispens eller anmälan enligt annan lagstiftning. Prövningen av olika lov, tillstånd, dispenser och anmälan är inte beroende av varandra och det är sökanden som avgör i vilken ordning man vill söka de olika tillstånden. Det är också sökanden som har ansvaret för att nödvändiga tillstånd och dispenser finns och att anmälan har gjorts innan man påbörjar åtgärden. På Boverket finns en sammanställning över de olika tillstånd som kan vara aktuella;

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/>

Sektor Miljö och bygg har av vad som framkommit under handläggningen och av de handlingar som ligger till grund för beslut konstaterat att åtgärden också kan kräva:

- Tillstånd från fastighetsägaren/samfälligheten
- Tillstånd för sprängning inom detaljplanerat område

Hör därför av dig till respektive myndighet för att klargöra vad som eventuellt krävs för din åtgärd.

Avgifter

Tidsfristen började löpa när reviderade ritningar inkom 2020-08-19. Tiden till beslut blir 10 veckor, vilket inte ger någon reducerad avgift med femtedel för varje påbörjad vecka som tidsfristen överskridits.

Bygglovsprövning	9 808 kr
Grannhörande	3 406 kr
Annonsering	309 kr
Summa bygglovsavgift	13 523 kr

Faktura skickas separat.

Beslutet skickas till

Sökande
Kontrollansvarig
Berörda grannar

Övriga eventuella sakägare underrättas genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Bilagor

Överklagandehänvisning
Information om avgifter
Kallelse till tekniskt samråd