

Byggnadsnämnden

## **ODINSLUND 3 (AURAVÄGEN 18)**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad**

#### **Ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad med avvikelse från gällande detaljplan. Högsta tillåtna byggnadsarea för uthus överskrids med 35%. Avvikelsen kan inte betraktas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL och förutsättningar för att ge bygglov saknas.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för komplementbyggnad.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin  
Bygglovshandläggare

#### UTLÅTANDE

#### **Avgift**

Avgiften är 2 398 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

#### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 49,6 kvm. Förslaget överskrider tillåten byggnadsarea för uthus. Miljö - och stadsbyggnadskontoret har avstyrkt förslaget då avvikelsen inte kan betraktas som en liten avvikelse från detaljplan, enligt 9 kap. 31b § PBL.

I följebrev till ansökan hänvisar sökande till att bygglov bör ges med hänsyn till att den totala byggrätten på tomten inte överskrids. Vidare anförs att gällande detaljplanebestämmelser ger ologiska och ojämlika konsekvenser beroende på tomtens storlek.



### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S150 med beteckningen BFII. Enligt planbestämmelserna får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras på fastigheten. Högst 1/9 av tomten får bebyggas. Uthus får högst uppta 1/60 av tomten, vilket motsvarar en byggnadsarea om max 36,7 kvm. Uthus får inte uppföras till större höjd än 5 meter och i uthus får inte boningsrum eller kök inredas. Byggnad ska placeras minst 10 meter från gata eller annan allmän plats. Avstånd till tomtgräns mot granne ska vara minst 6 meter. För uthus får dock byggnadsnämnden med hänsyn till en byggnads ringa storlek medge ett mindre avstånd där det kan ske utan olägenhet.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B48 Kv Midgård och Odinslund. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövärden. Enligt riktlinjerna i kulturmiljöhandboken ska bland annat stor vikt läggas vid att garage eller uthus placeras så att de ej dominerar i förhållande till gatumiljön eller tomtens huvudbyggnad, samt i övrigt anpassas till närmiljöns material, form och färg.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får dock bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt, enligt gällande praxis. I aktuell ansökan överskrids byggnadsarean med 12,9 kvm, vilket motsvarar 35%. Avvikelser bör visserligen inte enbart bedömas utifrån absoluta mått och tal, men det finns en gräns där storleken i sig innebär att avvikelsen enligt normalt språkbruk inte länge kan uppfattas som mindre (se RÅ 1991 re.57).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att överskridandet av den tillåtna byggnadsarean inte är en avvikelse av obetydlig omfattning. Det ska också beaktas att åtgärden avser nybyggnation, vilket bör medföra att möjligheterna till att anpassa byggnaden till planen är stora (MÖD 2018:4).

Sökande anför att avvikelsen ska ses i relation till den totala byggrätten på tomten, men gällande detaljplan reglerar uttryckligen högsta tillåtna byggnadsarea för uthus och avvikelsen kan inte betraktas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Det är inte heller möjligt att hänvisa till andra bestämmelser inom planområdet som inte gäller för aktuell fastighet och tomtstorlek.



Sammantaget saknas förutsättningar för att ge bygglov och miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov, med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

### **Underlag för beslut**

- Situationsplan, inkom 2020-12-22
- Planritningar, inkom 2021-01-12
- Sektion, inkom 2020-12-22
- Fasadritningar, inkom 2020-12-22
- Fasadritningar, inkom 2020-12-22
- Följebrev, inkom 2020-12-22
- Yttrande, inkom 2021-03-02

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2021-01-12.

---

Exp:

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen).  
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.  
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).