



Fastighet: [REDACTED]
Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Ärendet

Ärendet avser nybyggnad av garage med en byggnadsarea om 30 kvm. Frågan i ärendet har varit att ta ställning till om byggnaden är förenlig med detaljplanens bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnader. För mindre uthus får byggnadsnämnden medge ett mindre avstånd till huvudbyggnad än 9 meter, enligt gällande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde i tidigare beslut om bygglov att det fanns förutsättningar att ge bygglov genom att tillämpa detta undantag, men beslutet har upphävts av länsstyrelsen och återförvisats till nämnden för ny handläggning.

Med hänvisning till överinstansens bedömning att placeringen ska prövas som en avvikelse från gällande detaljplan föreslår kontoret att ansökan om lov avslås, då avvikelsen vid en samlad bedömning enligt 9 kap. 31 d PBL inte kan betraktas som en liten avvikelse. Beslutet innebär även föreläggande om att riva den uppförda byggnaden, då lov inte kan ges.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för nybyggnad av garage.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 21 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) att förelägga fastighetsägarna till fastigheten [REDACTED] och [REDACTED] att vid ett vite om 50 000 kronor vardera, senast inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft ha rivit uppförd garagebyggnad.
3. Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av ett garage med en byggnadsarea om 30 kvm samt plank. Garaget placeras 4,5 meter från tomtgränsen mot tomtgräns mot granne och på ett avstånd om 4,6 meter från huvudbyggnaden på tomten.

Bakgrund

Bygglov beviljades den 3 mars 2022 med stöd av 9 kap. 30 § PBL. I beslutet bedömde miljö- och stadsbyggnadskontoret att det fanns förutsättningar att medge undantag beträffande närmare avstånd till huvudbyggnaden än 9 meter och att förslaget därmed var planenligt. Mellan det planerade garaget och huvudbyggnaden är avståndet 4,6 meter. Beslutet motiverades med att det i anslutning till befintlig infart saknas möjlighet att placera komplementbyggnaden på sådant sätt att såväl kravet på avstånd till fastighetsgräns som kravet på avstånd mellan byggnader kan uppfyllas. Nytt garage bedömdes gestaltningssmässigt väl anpassat till huvudbyggnaden och i övrigt lämpligt placerat på tomten. Placeringen är indragen på tomten så att de inte blir dominerande i förhållande till gatumiljön och förslaget bedömdes inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen, enligt 2 kap. 9 § PBL. Kommunens beslut fattades med stöd av planens undantagsbestämmelse och förslaget bedömdes därmed vara planenligt.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län. I beslut den 8 juni 2022 upphävde Länsstyrelsen byggnadsnämndens bygglovsbeslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsens beslut har inte överklagats och har fått laga kraft.

Skälet till upphävandet är att länsstyrelsen bedömer att detaljplanens undantagsbestämmelse för att medge en placering av garaget på närmre avstånd till huvudbyggnaden än 9 meter inte är tillämplig i fallet. Enligt länsstyrelsens bedömning kan ett garage med en byggnadsarea om 30 kvm inte anses utgöra ett sådan mindre uthus som avses enligt undantagsbestämmelsen i detaljplanen och att placeringen därför måste prövas som en avvikelse från detaljplanen.

Bygglovsbeslutet upphävdes därför i sin helhet och ärendet återförvisades till nämnden.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S118 med planbeteckning BÖII 1600. Enligt planbestämmelserna får en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras på tomten. Huvudbyggnad får uppta högst 1/9 av tomtens yta, vilket motsvarar max 199,3 kvm. Komplementbyggnad får ha en byggnadsarea om max 40 kvm och byggnadshöjden får vara max 3,0 meter. Komplementbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns mot granne än 4,5 meter, kortare avstånd kan dock medges efter grannhörande. Prickmark får inte bebyggas.

Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt får inte understiga 9 meter. För mindre uthus får dock kortare avstånd till huvudbyggnaden medges där det bedöms vara förenligt med ett prydligt ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med yttrande den 28 september 2022.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har vid tidigare beslut om lov tagit ställning till om detaljplanens undantagsbestämmelse avseende avstånd mellan byggnader på samma tomt kan tillämpas i det aktuella fallet. Någon definition av vad som ska betraktas som ett ”mindre uthus” finns inte i planbeskrivningen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har dock gjort bedömningen att en byggnad om 30 kvm, som i relation till detaljplanens max tillåtna 40 kvm, kan vara att anse som en sådan mindre komplementbyggnad. Vid prövning av förutsättningarna för att medge undantag har även särskild hänsyn tagits till förutsättningarna på tomten.

Ett medgivande av undantag, med stöd av planbestämmelse i § 7 mom. 3 i gällande detaljplan S118, ska inte prövats som en avvikelse från detaljplanen. Eftersom undantagsbestämmelsen bedömdes tillämplig i det aktuella ärendet har förslaget att placera komplementbyggnaden på mindre avstånd än 9 meter från huvudbyggnaden bedömts planenlig.

Länsstyrelsen har gjort en annan bedömning. I länsstyrelsen beslut att upphäva bygglovet bedöms en 30 kvm komplementbyggnad för stor för att anses utgöra ett

sådant mindre uthus som avses i undantagsbestämmelsen och att placeringen därför måste prövas som en avvikelse från detaljplanen.

Det ligger i instansordningens natur att en underinstans ska rätta sig efter överinstansens bedömning när ett ärende återförvisas. Byggnadsnämnden ska därför pröva om den aktuella byggnaden kan godtas som en liten avvikelse från gällande detaljplan.

För åtgärder som avviker från en detaljplan får bygglov ändå ges om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte, enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Enligt 9 kap. 31 d § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Detta innebär att en avvikelse, som sedd för sig skulle kunna anses vara acceptabel, inte kan godtas om den tillsammans med tidigare godtagna avvikelser på samma fastighet bedöms vara så omfattande att dessa inte hade kunnat godtas om avvikelserna hade prövats vid ett och samma tillfälle.

Eftersom den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten innebär avvikelse från detaljplanen måste en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som nu söks och den som tidigare godtagits. Huvudbyggnadens byggnadsarea är inmätt till 247,3 kvm och avvikelsen motsvarar 24%.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen beträffande avstånd mellan skilda byggnader skulle kunna godtas som en liten avvikelse sett för sig, men tillsammans med befintlig avvikelse på samma fastighet är den sammantagna avvikelsen alltför omfattande för att kunna godtas. Förutsättningar att ge bygglov för garage med avvikelse från gällande detaljplan saknas.

Stöd för föreläggande

Fastighetsägarna har påbörjat arbetet med att uppföra garaget innan lovbeslutet fått laga kraft. Det finns inget hinder mot att påbörja ett bygge innan lovbeslutet har fått laga kraft, men det sker alltid på egen risk eftersom beslutet kan upphävas efter ett överklagande. Vid överklagandet har det aktuella bygglovet upphävts. Det saknas därmed giltigt bygglov för den uppförda byggnaden och lov i efterhand kan inte ges.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska miljö- och byggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna i denna lag eller i någon föreskrift eller något annat beslut som meddelats med stöd av lagen.

Om det på en fastighet eller i fråga om byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får miljö- och byggnadsnämnden enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid.

Ett föreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite enligt lag (1985:206) om viten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer det skäligt att rättelse genom rivning av byggnaden ska vara gjord inom 6 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att fastighetens ägare föreläggs med vite om 50 000 kronor vardera.

Handlingar som tillhör beslutet

- Länsstyrelsens beslut, 2022-06-09
- Delegationsbeslut, 2022-03-03
- Fas/sek/plan, 2022-02-21
- Situationsplan på primärkarta, 2022-02-21
- Yttrande 2022-09-28
- Bilaga 2022-09-28

Delgivning:

- 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.
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.
Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.