

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

FJALAR 52 (FREJAVÄGEN 14) Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendet

Ärendet avser anmälan för ny komplementbyggnad med en byggnadsarea om 30 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att ge ett positivt startbesked med hänvisning till 9 kap. 4 d § PBL. Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, mao ett område som bedöms ha så höga kulturhistoriska värden att det är riksintressant och omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL. Åtgärden är därmed inte bygglovsbefriad och förutsättningar för att ge startbesked saknas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för komplementbyggnad. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 5 512 kronor men redureas till 0 då handläggningstiden överskridits med sju veckor..

Tidsfristen började löpa 2024-06-18 och beslut fattades 2024-09-04, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med sju veckor. Avgiften för beslut om nekat startbesked, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med fem femtedelar med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Bakgrund

Anmälan avser nybyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 29,25 kvm placerad 2,3m från närmsta tomtgräns. Berörd granne har godkänt placeringen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har avstyrkt förslaget då fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och därför bedöms omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL. Därmed saknas förutsättningar för att ge startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S373 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/7 av fastighetens yta motsvarande 171,4 kvm. Komplementbyggnad om max 40 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter räknat från medelmarknivå.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bebyggelseområdet inom riksintresset får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande närmaste grannars möjligheter att bygga enligt attefallsreglerna. Grannarna gavs positivt startbesked 2015 respektive 2016. Sedan dess har den nya ändringen i lagstiftningen (attefallsreglerna kom 2014) överprövats och ny rättspraxis vuxit fram. Kommunen är skyldiga att följa rättspraxis och i dagsläget saknas förutsättningar att ge startbesked för åtgärden. Det inkomna yttrandet föranleder ingen ny bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Av 9 kap. 4 d § PBL framgår att en åtgärd som avses i 4 a–4 c §§ gällande attefallsåtgärder inte får vidtas utan bygglov bl.a. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL, dvs. byggnad eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förslaget redovisar en komplementbyggnad på fastigheten Fjalar 52. Frågan om åtgärden i sig innebär en förvanskning av en särskilt värdefull kulturmiljö är inte relevant för prövningen av bygglovsplikten. Detta framgår av mark- och miljööverdomstolens dom MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588–17. Det framgår även av förarbetena till lagstiftningen om utökade möjligheter att uppföra komplementbyggnader utan bygglov, se prop. 2013/14:127 s. 24 f.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att fastigheten Fjalar 52 saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Om ett område är av riksintresse för kulturmiljövården tyder det på att området är ett särskilt värdefullt område. Det slutliga ställningstagandet måste göras i varje enskilt fall, se prop. 2013/14:127 s. 25. Den aktuella fastigheten är belägen inom riksintresset.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att 8 kap. 13 § är tillämplig för bebyggelseområdet, vilket innebär att bygglov krävs för komplementbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Startbesked ska därmed nekas med hänvisning till 9 kap. 4 d § PBL. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 4 d § PBL att neka startbesked för komplementbyggnad enligt attefallsreglerna på fastigheten Fjalar 52.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges bör ärendet dock återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges ställs krav på utstakning och lägeskontroll samt krav att lägeskontroll redovisas vid slutbesked.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fasadritning 2024-06-18
2. Grannegodkännande 4 st 2024-06-18
3. Plan- och sektionsritning 2024-06-18
4. Situationsplan 2024-06-18

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Fjalar 52. Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad

Delges:
- sökande

Underrättas:
- fastighetsägare (om annan än sökande)