

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Léni Muñoz Askild

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KULLEN 6 (IDALAVÄGEN 2) Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendet

Ärendet avser en anmälan för nybyggnad av bygglovsbefriad komplementbyggnad avsedd för carport, enligt attefallsreglerna med en byggnadsarea om 18 kvm. Startbesked föreslås nekas med hänvisning till 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för komplementbyggnad
2. Beslutet fattas med stöd av 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Avgiften för handläggningen är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige och reduktion med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 5 512 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige men reduceras till 0 kronor med anledning av överskriden tidsfrist för handläggningen.

Tidsfristen började löpa 2024-08-27 och beslut fattas 2024-11-06, vilket innebär att lagstadgad tidsfrist för handläggningen överskrider fem veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med fem femtedelar med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Bakgrund

Ärendet avser en anmälan för nybyggnad av bygglovsbefriad komplementbyggnad avsedd för carport, enligt attefallsreglerna med en byggnadsarea om 18 kvm, placeras 4,6 meter både mot allmän plats och mot gatan.

Det finns ett rivningslov för rivning av huvudbyggnaden samt komplementbyggnaden, beslutsdatum 2023-11-08 med dnr 2023-196. I samma beslut beviljades även bygglov för nybyggnad av nytt bostadshus.

Enligt anmälan ska huvudbyggnaden inte rivras förrän attefallskomplementbyggnaden fått slutbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S263 med beteckningen Ö. Enligt planen ska byggnader placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Fastigheten ligger inte inom bevarande- eller riksintresseområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok, men fastigheten angränsar till bevarandeområde B51 med sekelskiftsvillor i större volymer, ofta med sockel i natursten och med rymliga trädgårdar.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har den 10 oktober 2024 inkommit med synpunkter gällande avstånd till gatan och avvisar kontorets ställningstagande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap 4a § plan- och bygglagen, krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad. Tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter, inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Föreslagen carport bedöms gestaltningsmässigt accepterad på platsen. Byggnadsverk, även attefallsåtgärder, ska dock även placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Eftersom befintliga lov- och attefallsgivna komplementbyggnader längs med gatan i kvarteret är placerade minst 6 m från tomtgräns skulle även den föreslagna komplementbyggnad behöva placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata för att uppfylla kraven ovan. Det är viktigt att behålla områdets karaktär och därmed förgårdsmarken blir ostörd. Därför bör byggnaden placeras 6 meter från gatan. Tomtens beskaffenhet möjliggör att placera byggnaden 6 meter från tomtgränsen eller på annan plats på tomten.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att förslaget inte är lämpligt vilket innebär att bygglov krävs för komplementbyggnaden. Startbesked ska därmed nekas med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL.

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

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan 2024-07-24
2. Planritningar 2024-07-24
3. Fasadritningar 2024-07-24
4. Fasadritningar 2024-07-24

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)