



## TJÄNSTESKRIVELSE

2023-03-24

B 2022-000653

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 66:3 (SÅNGVÄGEN 3)

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

#### Förslag till beslut

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus avslås med stöd av 9 kapitlet 30 och 31b §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för avslaget är 8 800 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S5.

#### Ärendet

Ansökan omfattar nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar plus källare med 125 byggnadsarea och 374 kvadratmeter bruttoarea. Byggnadshöjden är 7,5 meter och byggnaden placeras 4,48 meter från tomtgräns mot fastigheten Sicklaön 66:2 och 4,00 meter från tomtgräns mot fastigheten Sicklaön 66:5. Byggnaden föreslås utföras med fasader av svart träpanel (NCS S 9000-N) och svart plåttak (NCS S 9000-N).

Ansökan gäller även rivning av befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad samt att befintlig stenmur rivs och ersätts med en ny stödmur i betong.

Sökande har informerats om att det kan finnas möjlighet att pröva en mindre avvikelse gällande placeringen av huvudbyggnaden mot en av fastighetsgränserna, förutsatt att det finns ett godtagbart skäl till avvikelsen.

Sökande har meddelat att han önskar att ansökan prövas i ett sammanhang och att ansökan om bygglov och rivning avgörs samtidigt.

#### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av byggnadsplan B 6. Bestämmelserna innebär bland annat att total tillåten byggnadsarea för fastigheten är 125 kvadratmeter. Bostadsbyggnad skall placeras minst 6,0 meter från tomtgräns men detta avstånd får minskas till 4,5 meter om

Granskad av HELNIL



byggnadshöjden ej överstiger 6 meter. Huvudbyggnad får inte uppföras till mer än 7,5 meter byggnadshöjd och inte innehålla mer än två våningar och två kök. På prickad mark får byggnad inte uppföras.

### **Avvikelser från detaljplan**

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att huvudbyggnaden placeras 4,48 meter respektive 4,00 meter från tomtgräns i stället för 6 meter som detaljplanen anger.

### **Yttrande**

Ansökan har grannhört enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen. Tjänsteskrivelsen har enligt 9 kapitlet 26 § plan- och bygglagen skickats för kännedom till sökande.

Synpunkter har kommit in från fastighetsägarna till Sicklaön 66:2. Synpunkterna gäller bland annat att byggnaden placeras närmare tomtgräns än 6 meter. Infarten till fastigheten Sicklaön 66:3 går över fastigheten Sicklaön 66:2 och något servitut finns inte för vägen. De anger att den föreslagna byggnaden med källare innebär att ca. 638 kubikmeter sprängt berg ska transporteras bort. Fastighetsägarna undrar om Sångvägen klarar av 45-50 lastbilar á 15 ton? Deras hus står på samma berg och mindre än 6 meter från sprängplatsen. Kan bygglov garantera dem att huset inte tar skada?

Synpunkter har kommit in från fastighetsägarna till Sicklaön 66:6. Synpunkterna gäller bland annat att huset ligger för nära tomtgräns utifrån bestämmelserna i detaljplanen. De ifrågasätter att husets balkong/takutsprång mitt på huset bör räknas in i byggnadsarean. De motsätter sig takutsprånget kragar ut mot deras tomtgräns då det gör att huset kommer närmare tomtgränsen. De är oroad över att huset ska ha källare som förutsätter omfattande sprängning. Deras hus ligger mycket nära och på samma bergknalle. De ifrågasätter om den föreslagna förändringen tar tillräcklig hänsyn till områdets karaktär. Avslutningsvis ifrågasätter de om kommunen kan ge bygglov för rivning, sprängning och nybyggnad på en fastighet som saknar infartsväg.

Synpunkter har kommit in från dödsboet till fastighetsägaren till Sicklaön 66:5 att inga avsteg från gällande detaljplan accepteras.

Yttrandena från grannar finns med i sin helhet i bilaga 4.

Sökande har motiverat avvikelserna i placering med att befintligt hus har haft dåligt underhåll under lång tid. Byggnaden är i dåligt skick och en renovering är inte försvarbar. Befintlig byggnad står 1,5 meter från fastighetsgräns i sydväst. Alla andra fastigheter runtomkring innehåller också avvikelser. Detaljplanen är gammal och inaktuell med tanke på alla avsteg som förekommer bland fastigheterna i området. Den nya byggnadens plats har valts med tanke på att försöka behålla dagens placering så långt som möjligt, samt för att hitta en plats som är tillräckligt stadig på den eroderande vattentomten. Fastighetsgränserna har tillkommit efter att huset byggdes.

Sökande har bemött tjänsteskrivelsen, se motivering och yttranden i sin helhet i bilaga 3.



## Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen gäller bland annat att bygglov ska ges för en åtgärd som inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen gäller att bygglov kan ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Nämnden bedömer att lov inte kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen. Åtgärden strider mot detaljplanen genom att byggnaden placeras närmare tomtgräns än 6 meter.

Åtgärden bedöms inte heller kunna beviljas med stöd av 9 kapitlet 31b § då avvikelsen inte bedöms som liten eller förenlig med detaljplanens syfte. De skäl som sökanden angett till avvikelsen, att befintlig byggnad är i dåligt skick, att den befintliga byggnaden är placerad 1,5 meter från tomtgräns, att alla fastigheter runt omkring innehåller avvikelser, att detaljplanen är gammal och att fastighetsgränserna har tillkommit efter byggnaden, bedöms inte vara skäl för att medge avvikelsen.

Nämnden bedömer att det vid nybyggnation finns möjligheter att anpassa byggnaden till de gällande bestämmelserna och förutsättningarna på platsen. Nämnden bedömer att det finns möjlighet att nyttja byggrätten med en planenlig huvudbyggnad alternativt att pröva en reviderad ansökan. Nämnden bedömer att det inte finns några hinder för rivning av befintliga byggnader.

Det grannarna anför medför ingen annan bedömning. Att det saknas servitut för infarten till fastigheten bedöms inte vara något hinder för bygglov då infartsfrågan skulle kunna lösas genom servitut eftersom det finns en given byggrätt enligt detaljplan för aktuell fastighet. När det gäller sprängning och bortforsling av sprängmassor är bedömningen att det går att lösa med val av rätt metod vid sprängning och transport. Gällande synpunkten om den utkragande byggnadsdelen som placerats mitt på huset så bedömer nämnden att byggnadsdelen inte upptar byggnadsarea då den kragar ut högst 1,5 meter och är placerad 3 meter över marknivån. Byggnaden placeras i ett område med blandad villabebyggelse där ålder och karaktär varierar och nämnden bedömer att byggnaden klarar de allmänna utformnings- och anpassningskraven enligt plan- och bygglagen.

Sökande har valt att pröva ansökan i sin helhet. Ansökan är därför prövad i ett sammanhang och därmed finns det ingen anledning att pröva övriga åtgärder. Nämnden avslår ansökan om bygglov.

### Bygglovenheten

Jenny Struck  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Arkitekturritningar

3. Motivering och yttranden från sökande
4. Grannyttranden

## ÖVERSIKTSKARTA

