

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-01-08

Rev. 2024-01-25

B 2023-000844

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**ÄLGÖ 14:3
(KORS HOLMSVÄGEN 14)****Ansökan om bygglov för Bygglov i efterhand för nybyggnad av mur och plank****Förslag till beslut**

1. Bygglov i efterhand för nybyggnad av mur mot gata ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Bygglov i efterhand för nybyggnad av plank invid gräns mot söder avslås med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.
3. Startbesked i efterhand avseende punkt 1 för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

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

- avgiften för bygglovet är 3 015 kronor,
- avgiften för avslaget är 6 700 kronor,
- avgiften för ett startbesked och slutbesked är 1 340 kronor

Total avgift är 11 055 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, B6 och B16

Information om byggsanktionsavgift

Då åtgärderna redan är utförda innan lovbeslut och startbesked meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Granskad av ANNROM



Information har getts till fastighetsägarna om möjlighet att vidta rättelse för att undvika byggsanktionsavgift innan detta beslut fattas. Rättelse i det här fallet innebär att planket som är uppfört invid gräns mot söder rivs i sin helhet. Ingen rättelse avses vidtas.

Byggsanktionsavgiften kommer att beslutas separat av miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden). En tjänsteskrivelse, ett förslag till beslut, kommer att skickas till fastighetsägarna där man kan läsa mer om byggsanktionsavgiften. Fastighetsägarna kommer att få möjlighet att lämna synpunkter på tjänsteskrivelsen innan beslut tas.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan nämnden har sitt sammanträde.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av mur och plank.

Muren placeras väster om enbostadshuset, parallellt med Korsholmsvägen. Konstruktionen består av en nedre och övre del. Den nedre delen utgörs av en betongmur klädd i granitsten med höjd om 0,72-0,85 meter. Ovanpå muren finns en träkonstruktion i form av staket, med höjd om 1,1 meter.

Planket placeras invid den södra fastighetsgränsen, mot Älgö 14:5, med en längd om 25 meter och höjd om 2,1 meter. Planket uppförs med vita liggande träplankor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 471.

Yttrande

Sökanden har fått tillfälle att yttra sig över tjänsteskrivelsen. Sökanden har tillsammans med ägare till fastigheten Älgö 14:5 inkommit med yttrande och anför följande.

Vi noterar byggnadsnämndens motivering till avslaget och vill framföra vår åsikt att dessa argument tycks vila på en uppmålad illusion om små lummiga gator och liknande. Vår observation är dock att om planket avlägsnas kommer endast en stor husfasad framstå från vardera håll, utan några estetiska inslag som kan förbättra vyerna för oss som fastighetsägare.

De två nämnda fastigheterna ligger på en lägre höjd och saknar små, smala, lummiga gator som passerar förbi vårt plank eller våra egendomar. Sedan plankets installation år 2018 har vi upplevt en förbättring av vår boendemiljö genom de små, vackra innergårdarna som planket utgör för oss som fastighetsägare. Vi överväger till och med att sänka plankets höjd från 2,1 meter till 1,8 meter för att upprätthålla vår integritet samtidigt som vi tar hänsyn till de estetiska aspekterna.

Vi vädjar till byggnadsnämnden att ompröva beslutet och beakta vår önskan att behålla planket, vilket har blivit en viktig del av vår boendemiljö och trivsel. Vi är öppna för diskussion och har även övervägt att anpassa plankets utseende för att möta eventuella estetiska farhågor.

Vi är tacksamma för att vår ståndpunkt beaktas och ser fram emot en konstruktiv dialog angående detta ärende.



Skäl till beslut

Nämnden bedömer att ingen av åtgärderna strider mot gällande detaljplan.

Med hänsyn till murens längd och höjd samt omgivningspåverkan bedömer nämnden hela konstruktionen utgöra en mur. Staketet ska således inte bedömas som en separat anläggning.

Ett visst områdes miljömässiga eller kulturhistoriska värde utgörs inte enbart av bebyggelsen utan även trädgårdar och inhägnader etcetera. Murar och plank påverkar normalt stads- eller landskapsbilden på ett sätt så att öppenheten och rymden i området försvinner. En mur eller ett plank ger generellt en avskärmande effekt till skillnad från staket som endast ger en avgränsande effekt.

Det närliggande området är rikt på vegetation med smala gator, vilket skapar en grön och lummig karaktär. Fastigheterna i området omgärdas främst av buskar, häckar och träd samt av olika varianter av staket.

Nämnden bedömer att den nedre delen av muren är nödvändig för att möjliggöra ett ändamålsenligt nyttjande av tomtens. Det ovanpåliggande staketet utgör fallskydd vilket är nödvändigt på platsen på grund av nivåskillanden mellan murkrönet och fastighetens utfart. Vidare utgörs staketet av en lätt konstruktion med stor genomsiktighet.

Mot denna bakgrund bedömer nämnden att föreslagen mur är förenlig med gällande detaljplan och uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, att betydande olägenhet inte uppstår, god form-, färg- och materialverkan och tomtens ordnande. Nämnden ger därför bygglov i efterhand för mur.

Däremot bedömer nämnden med stöd av 2 kapitlet 6 § första stycket 1 och 8 kapitlet 1 § punkt 1 att planket mot söder är ett främmande inslag i stads- och landskapsbilden och att det saknas godtagbara byggnadstekniska eller andra skäl att godta den. Det enskilda intresset av att tillskapa ett insynsskydd bedöms inte vara större än det allmänna intresset av att bibehålla den befintliga stads- och landskapsbilden. Åtgärden är heller inte lämplig då åtgärder av detta slag kan få en oönskad prejudicerande verkan för området.

| Vad sökanden och ägare till Älgö 14:3 anför föranleder ingen annan bedömning.

Nämnden avslår därför ansökan om bygglov i efterhand för plank med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Gabriel Lundqvist
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

