

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-11-24

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000610**Nybyggnad av enbostadshus, JAKOBSBERG 2:2836****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov för nybyggnad av enbostadshus avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 7 800 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vind om 134 kvm byggnadsarea (BYA), totalt 214 kvm bruttoarea (BTA). Del av byggnaden är placerad på s.k. prickmark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Handlingar

1. Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-11-24
2. Ansökan bygglov	2016-09-06
Nybyggnadskarta	2016-11-21
Situationsplan	2016-11-21
Planritningar	2016-11-21
Fasadritning sydväst och nordost	2016-11-21
Fasadritning sydost och nordväst	2016-11-21
Skrivelse	2016-11-07
Skrivelse	2016-11-21

Bakgrund

Miljö- och bygglovsnämnden beviljade 2001-06-14 positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Jakobsberg 2:766. Beslutet formulerades som ”Bygglov kan påräknas då fackmannamässigt upprättade handlingar inlämnats och fastighetsbildning skett.” Förhandsbeskedets syfte var att möjliggöra en avstyckning. Då det inte inkom någon ansökan om bygglov inom två år från beslutet förföll förhandsbeskedet. Någon ansökan om avstyckning hos lantmäteriet gjordes heller inte inom utsatt tid.

Miljö- och bygglovsnämnden beviljade 2015-06-01 åter igen positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Jakobsberg 2:766. Beslutsmeningen denna gång var ”Som förhandsbesked meddelas att nybyggnad av enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).”



Avsikten med förhandsbeskedet var att kunna avstycka fastigheten i samband med kommande bebyggelse. Som underlag till beslutet fanns en situationsplan inkommen 2015-04-21, där aktuell fastighet är markerad. Situationsplanen redovisade endast befintliga förhållanden. Någon föreslagen placering eller storlek av tänkt bebyggelse fanns således inte med i beslutet. Under rubriken upplysningar i beslutet framgår att byggnadens exakta placering och utformning kommer att avgöras i samband med en bygglovprövning.

Därefter ansökte fastighetsägaren hos lantmäteriet om avstyckning. Avstyckningen genomfördes och den nya fastigheten Jakobsberg 2:2836 bildades i den bakre delen av den ursprungliga tomten, med en skaftväg från Terrängvägen. Fastigheterna Jakobsberg 2:766 och Jakobsberg 2:2836 fick vardera en tomtstorlek om 848 kvm. Lantmäteriet bedömde att den nya fastigheten var lämplig för sitt ändamål.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus inkom till kommunen 2016-09-06. Sökanden, Mark och Bostadsplanering i Stockholm AB är inte densamma som fastighetsägaren.

Sökanden blev i telefonsamtal 2016-09-28 muntligen informerad av handläggaren att sökt åtgärd troligtvis inte kommer att kunna medges eftersom föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan avseende placering på prickad mark som inte får bebyggas. I förslaget var drygt halva byggnaden placerad på prickmark.

En reviderad situationsplan, med en annan placering av byggnaden inkom 2016-10-03. I det reviderade förslaget är drygt en fjärdedel av byggnaden placerad på prickmark. Sökanden underrättas om att avvikelserna inte bedöms utgöra en liten avvikelse från detaljplanen.

I kontakt med handläggaren via telefon och E-post har sökanden vid ett flertal tillfällen informerats om avvikelserna och getts möjlighet att inkomma med ett reviderat förslag som överensstämmer med detaljplanen.

I skrivelse inkommen 2016-11-21 meddelar sökanden att de vill att ansökan ska prövas i nuvarande skick.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan S 1965-12-16. Bestämmelserna innebär i huvudsak att fastigheten är avsedd för bostadsändamål med fristående byggnader. Byggnad får uppföras med högst en våning. Högst en fjärdedel av fastighetens yta får bebyggas. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. Fastigheterna får inte ges mindre areal än 900 kvm. Om särskilda skäl föreligger får dock nämnden medge mindre areal.

Bestämmelse om avstånd från byggnad till tomtgräns saknas i detaljplanen, varför 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse. Enligt denna ska byggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne.

Fastigheten gränsar i sydostlig riktning till ett grönområde som enligt detaljplanen är avsedd som allmän plats för park och plantering. I planbeskrivningen framgår att detta område är ett av totalt tre parkområden som avses tillgodose planområdets



behov av allmän platsmark. Kvartersmarken som omgärdar den allmänna platsmarken är försedd med en remsa av prickmark mot parken.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Trots 30 § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

Av 9 kap 17 § PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Yttranden

Bygglövenhetens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med två skrivelser varav den ena (2016-11-07) är ett utlåtande av [REDACTED], arkitekt (f.d. SAR/MSA) Plan och Byggforum AB. Skrivelsen handlar i huvudsak om att gällande förhandsbesked är bindande och att nämnden därför måste bevilja bygglov i enlighet med förhandsbeskedet.

I den andra skrivelsen (2016-11-21) motiverar sökanden i punktform varför de anser att bygglov ska ges. I punkt nummer fyra anges att flertal byggnader på grannfastigheterna står på prickad mark. Bland dessa nämns tre fastigheter; Jakobsberg 2:765, 2:732 och 2:731.

Motivering

Behovet av att få förhandsbesked är störst vid åtgärder utanför detaljplan eftersom detaljplanen i sig utgör en form av förhandsbesked. Om man vill stycka av mark till en ny fastighet kan det vara lämpligt att först söka förhandsbesked eftersom detta underlättar lantmäteriets handläggning. Detaljplaner reglerar i regel minsta tillåtna tomtstorlek varpå det inte krävs ett förhandsbesked. I fall där detaljplanen är schematisk och där det finns tolkningsutrymme kan det dock finnas behov av förhandsbesked även inom detaljplanelagda områden.

Syftet med förhandsbeskeden i aktuellt fall var för att möjliggöra avstyckning. Då det i detaljplanen ges en möjlighet att medge mindre areal än förskrivna 900 kvm ansågs det lämpligt att låta nämnden pröva frågan om förhandsbesked. Nämnden tog därmed ställning till att fastigheten var lämplig att bebygga. Detaljplanen reglerar alla övriga frågor gällande den kommande byggnationen, såsom placering, vilket inte har prövats inom ramen för förhandsbeskedet. Förhandsbeskedet är således inte bindande i fråga om byggnadens placering.

Vad sökanden har anfört i skrivelsen (2016-11-07) bedöms därför inte föranleda någon annan bedömning.



Det är möjligt, utifrån tomtens förutsättningar att bebygga fastigheten i enlighet med detaljplanen med en huvudbyggnad om cirka 140 kvm (6,5 x 22 meter) BYA. Sökt huvudbyggnad har en area om 134 kvm BYA. Frågan i detta fall avser således inte byggnadens storlek utan att dess form inte är anpassad efter tomtens förutsättningar. Byggnadens storlek ryms inom given byggrätt. Valet av hustyp är avgörande där sökanden vid ett flertal tillfällen fått möjlighet att inkomma med ett reviderat förslag men avstått. Sammanfattningsvis finns det möjlighet att bebygga fastigheten på ett lämpligt och ändamålsenligt sätt utan att inkräkta på den punktprickade marken.

Vad som avses med mindre avvikelser har behandlats i förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s 714) där som exempel på mindre avvikelse nämndes placering av en byggnad någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Byggnaden är placerad cirka 2,5 meter in på prickmarken. Det innebär att drygt en fjärdedel (26 procent) av den sökta huvudbyggnaden är placerad på prickmark. Bygglovenheten bedömer att åtgärden inte kan betraktas som en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

De tre fastigheterna som sökanden hänvisar till, som är bebyggda på prickmark har alla fått bygglov före 1987, innan PBL: ikraftträdande. Besluten är grundande utifrån byggnadsstadgan där dispenser har givits från stadsplanen för placering på mark som inte får bebyggas. Bygglovenheten anser att givna dispenser inte är jämförbara med nuvarande lagstiftnings möjlighet till liten avvikelse. Det är heller inte fråga om ett sådant systematiskt dispensgivande som kan vara prejudicerande inom området.

Bygglovenheten bedömer att åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen. Avvikelsen är inte liten och heller inte förenlig med detaljplanens syfte. Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Percy Tollebrant
Tf Bygglovchef

Anna Krohn
Bygglovhandläggare

Expedieras
Akten
Sökande
Fastighetsägare