

TJÄNSTESKRIVELSE
2020-10-05

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2020-000640**Ansökan om bygglov för nybyggnad av förrådsbyggnader, KALLHÄLL
9:44 (Skarprättarvägen 30)****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö- och bygglovsnämnden

1. Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 7 200 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura skickas separat.

Ärendet i korthet

Ansökan avser permanent bygglov för 17 stycken mobila förrådsbyggnader för uthyrning om totalt 225 m² byggnadsarea (BYA) som idag har tidsbegränsat bygglov. Åtgärden avviker från gällande detaljplan. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att ansökan om permanent lov ska avslås.

Handlingar

- | | |
|--|------------|
| 1. Bygglövsavdelningens tjänsteskrivelse | 2020-10-05 |
| 2. Situationsplan | 2020-09-11 |
| Situationsplan | 2020-09-11 |
| Situationsplan | 2020-09-11 |
| Fasad- och sektionssritning | 2020-09-11 |
| Skrivelse, bilaga till ansökan | 2020-09-11 |
| Ansökan | 2020-09-11 |
| 3. Yttrande över tjänsteskrivelse | 2020-09-30 |

Ärendet

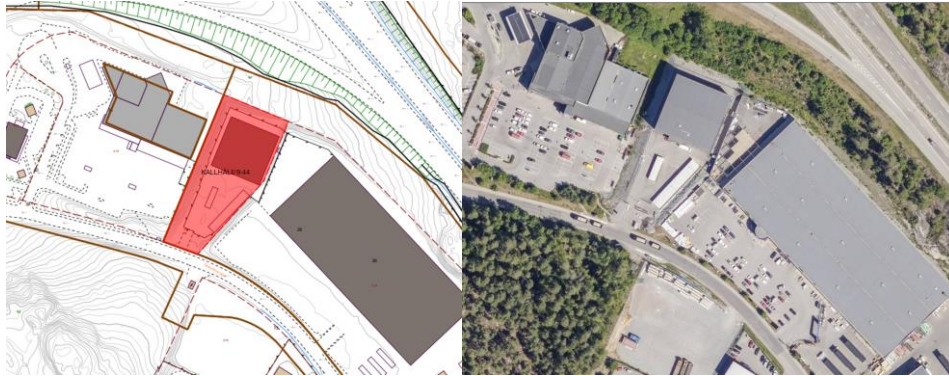
Förrådsbyggnaderna som används för uthyrning upptar totalt 225 m² BYA. Åtgärden innebär att den totala byggrätten för fastigheten överskrider med 143 m² BYA. Det tidsbegränsade bygglovet gäller t.o.m. 2027-11-28. Marken ska då vara återställd och förråden borttransporterade.



Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 2009-02-16. Bestämmelserna innebär i huvudsak att området är avsett för handel, kontor. Fastigheten får bebyggas med 1400 kvm.

Det tidsbegränsade bygglov beviljades 2017-11-28 med motiveringen att åtgärden uppfyller några, men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 § PBL samt att förrådsbyggnaderna anses anpassade till byggnaden och området och bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på utformning. Sökande har motiverat att åtgärden är av tillfällig karaktär och tillgodoser ett tillfälligt behov. Avveckling av förråden och återställande av marken anses enkel då förråden är mobila enheter.



Röd markering visar fastighetens storlek. Flygbilden visar disponering av tomten.

Lagstöd

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 1 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas 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.

Av 9 kap. 31 c § PBL framgår att efter genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

En åtgärd som uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 § PBL får ges ett tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § PBL, då sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.



Yttranden från sökanden

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden som har inkommit med ett skriftligt yttrande. Sökanden begär att bygglovsavdelningen omprövar sin bedömning och sin beslutsrekommendation till byggnadsnämnden. Vidare framför sökanden att en viss procents överskridande av exploateringsgraden eller att fastigheten i sig är liten, är inte tillräckliga skäl för att motivera ett avslag. Prövning ska istället göras utifrån det enskilda fallet och omständigheter så som områdets skala och karaktär ska tas i beaktande vid bedömningen. En bedömning utifrån de premisserna bör föranleda ett beslut om beviljande av permanent bygglov för de befintliga förrådsbyggnaderna.

Sökanden framför även att den aktuella detaljplanen för Kallhäll 9:44 vann laga kraft år 2009 och dess genomförandetid har gått ut. Den detaljplan som omfattar intilliggande fastighet Kallhäll 9:43 och som tillåter en betydligt högre exploateringsgrad fick laga kraft i slutet av år 2015. I och med att den aktuella detaljplanens genomförandetid har gått ut, att senare detaljplaner tillåter högre exploateringsgrad samt den i övrigt höga exploateringen i Kallhälls industriområde i övrigt, bör planbestämmelsen om maximal byggrätt i detaljplanen för Kallhäll 9:44 ha minskat i betydelse. Detaljplanen från år 2015 indikerar att kommunens vision och framtidssyn för området har förändrats och att området bör kunna bebyggas i större omfattning än vad 2009-års detaljplanebestämmelser anger.

Motivering

Fastigheten är relativt liten för aktuellt planområde och den exploatering som tillåts enligt gällande detaljplan anses vara lämplig för denna tomt. Att andra fastigheter i området har fått nyare detaljplaner med större byggrätter medför inte att man kan frångå den detaljplan som fortfarande gäller för aktuell fastighet. Om en ökning av exploateringsgrad är önskvärd bör detta prövas genom en planändring.

Ansökt åtgärd innebär en avvikelse från gällande detaljplan med 143 m² BYA. Detta motsvarar lite mer än 10 % mer area än vad detaljplanen tillåter och kan för den aktuella tomten inte anses utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL, se bild ovan. Åtgärden tillgodoser inte heller ett angeläget behov i enlighet med 9 kap. 31 c § PBL och paragrafen är inte heller tillämplig då genomförandetiden för detaljplanen är 15 år, vilket innebär att den inte gått ut än.

Enligt detaljplanen är den avsedda användningen handel och kontor. Förrådsbyggnader passar lämpligen i planer med bestämmelsen industri, lager etc.

Utformningen av förrådsbyggnaderna bedömdes godkännas 2017 för ett tidsbegränsat bygglov, men för permanenta lov ska utformning ägnas särskild omsorg.

Att tillåta åtgärden permanent anses av flera skäl olämpligt, ansökan om bygglov bör avslås.

För Bygg- och miljöförvaltningen
Bygglovsavdelningen



Amanda Touman Redstorm
Bygglövschef

Beslutet delges med REK:

Sökande

Beslutet expedieras:

Fastighetsägare