



## § 38

### **Bygglov för nybyggnad av förråd på fastigheten Råneå 6:54**

Ärendenr L-2018-8

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 9 kap. 31 b §.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om kostar enligt fastställd taxa 7 535 kronor. Faktura skickas separat.

#### *Rätt att överklaga*

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov för nybyggnad av förråd med en byggnadsarea på 118 m<sup>2</sup> på fastigheten Råneå 6:54.

Fastigheten ligger inom detaljplan RA008 som begränsar byggrätten till 50 m<sup>2</sup> för uthus och komplementbyggnader samt byggnadshöjden till 3,0 meter.

Åtgärder i ansökan avviker från gällande detaljplan då nybyggnaden överskrider byggrätten med 68 m<sup>2</sup> samt har en byggnadshöjd på 3,3 meter.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har kommunicerat med sökande och förmedlat förvaltningens bedömning om att avslå ansökan då den sammantagna avvikelsen inte kan anses var liten och därmed inte är förenlig med gällande detaljplan (se bilaga).

Sökanden har inkommit med ett bemötande på förvaltningens bedömning och meddelar i huvudsak att det endast handlar om en ersättningsbyggnad då det idag finns en byggnad på platsen med en byggnadsyta på 88 m<sup>2</sup> samt att det i gällande detaljplan finns vissa möjligheter för undantag (se bilagor).

Om miljö- och byggnadsnämnden inte delar miljö- och byggnadsförvaltningens uppfattning om ansökans olämplighet ska berörda sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan miljö- och byggnadsnämnden kan besluta om att eventuellt bevilja bygglov.



Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd.

Arbetsutskottet har 2018-02-13 överlämnat till miljö- och byggnadsnämnden att ta beslut i ärendet.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer miljö- och byggnadsförvaltningens förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutsmotivering**

Utgångspunkten vid beviljande av bygglov är att den föreslagna åtgärden måste ligga inom de gränser som detaljplanen för området ställer upp. Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §, får emellertid bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Enligt förarbetena kan små avvikelser bland annat utgöras av en placering av en byggnad någon meter in på prickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd då det är påkallat av byggnadstekniska skäl samt att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Enligt PBL 9 kap. 31 b § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988). Inom aktuell detaljplan finns ett antal tidigare godkända avvikelser där uthus och komplementbyggnader har beviljats bygglov med en större byggnadsarea än 50 m<sup>2</sup> och med en högre byggnadshöjd än 3,0 meter. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer dock inte dessa avvikelser som prejudicerande, därmed är de inte relevanta vid bedömningen av denna ansökan.

I detaljplanens 6 § 3 mom. regleras byggrätten för gårdsbyggnader till 50 m<sup>2</sup>. På jordbruksfastigheter finns det dock möjlighet att tillämpa ett undantag för ekonomibygnader som efter prövning kan ges en större byggnadsarea om det bedöms lämpligt. Miljö- och byggnadsförvaltningen har konstaterat att fastigheten idag inte är taxerad som en jordbruksfastighet och bedömer därmed att något undantag från denna bestämmelse inte är aktuell.



Detaljplanens 8 § 6 mom. reglerar byggnadshöjden för gårdsbyggnader till 3,0 meter. Samtidigt öppnas möjligheten upp för att medge ett undantag från denna bestämmelse om byggnadens användning kräver en större våningshöjd. En avvikelse från gällande detaljplan med 0,3 meter i byggnadshöjd anser miljö- och byggnadsförvaltningen utgöra en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Sökanden anger i sitt yttrande att den sökta åtgärden har en byggnadsarea på 88 m<sup>2</sup> med en byggnadshöjd på 2,9 meter, några reviderade ritningar på detta har inte inkommit. Miljö- och byggnadsförvaltningen gör trots detta samma bedömning och anser att en avvikelse från gällande detaljplan på 38 m<sup>2</sup> för byggrätten inte går att se som en liten avvikelse.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att sökt åtgärd inte är förenlig med gällande detaljplan samt att ansökan inte uppfyller de krav som ställs i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §. Bygglov för sökt åtgärd ska därmed nekas.

### **Beslutsunderlag**

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Ortofoto
4. Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning
5. Bemötande från sökanden
6. Utdrag på detaljplanebestämmelserna
7. Bygglovshandlingar

### **Beslutet skickas till**

Sökande Xxxxx Xxxxx