



ÖREBRO

Handläggare

Tommy Carlmark

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Bygglov

2016-05-31

### Byggnadsnämnden i Örebro

**Ärende: Bygglov nybyggnad av enbostadshus**  
**Fastighet: KUMLA 6:257 (SLINGVÄGEN 41)**  
**Ärendenummer: SHBG 2016-000851**

#### Sammanfattning

Ärendet avser nybyggnation av enbostadshus i två plan på fastigheten Kumla 6:257 som ligger längs Slingvägen i Hovsta, cirka 8,3 kilometer norr om Örebro. Byggnadens nordöstra hörn placeras 4,4m från fastighetsgräns där detaljplanen tillåter 4,5m, resultatet av detta innebär även att hörnet går in cirka 0,7m på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Nordvästra delen av byggnaden placeras även cirka 0,5m på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Örebro stadsbyggnad bedömer att avvikelserna kan ses som mindre avvikelser från gällande detaljplan.

Åtgärden har prövats i ett tidigare bygglovsärende med ärendenummer L 2007-000603, bygglov beviljades. Då byggnationen ej blev av söker byggherren nu nytt bygglov.

#### Förslag till beslut

Ansökan om bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) och med hänvisning till tjänsteutlåtande daterat 2016-05-31

Beslutet innebär en liten avvikelse från detaljplanebestämmelserna och ger rätt att bygga 4,4 meter från tomtgräns. Åtgärden är förenlig med planens syfte.

Beslutet innebär en liten avvikelse från detaljplanebestämmelserna och ger rätt att bygga på mark som inte får bebyggas. Åtgärden är förenlig med planens syfte.

Utstakning ska utföras av en person med sådan grundläggande mätningsteknisk färdighet som framgår i Handbok i mät- och kartfrågor.

Mer information [www.lantmateriet.se/HMK](http://www.lantmateriet.se/HMK).

Kontrollansvarig för åtgärden är som byggherren föreslagit Kurt Lindqvist.

Handlingar som ligger till grund för beslut	Ankomstdatum
Färgsättning	2016-05-13
Fasadritningar ”fram- och baksida”	2016-05-12
Situationsplan	2016-04-21
Planritning, plan 1	2016-04-21
Planritning, plan 2	2016-04-21
Planritning, vindsplan	2016-04-21
Fasadritningar & sektion ”vänster- och högersida”	2016-04-21
Teknisk beskrivning	2016-04-21
Anmälan om kontrollansvarig	2016-04-21
Ansökan om lov	2016-04-21

## Upplysningar

Obs! Byggnationen får inte påbörjas innan byggnadsnämnden meddelat startbesked.

*För att startbesked ska kunna meddelas måste följande handlingar redovisas:*

- förslag till kontrollplan
- konstruktionsritningar, grund och stomme
- geoteknisk undersökning
- energiberäkningar
- ventilationsritningar
- VA-handlingar
- Situationsplan/redovisning utförande av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten)

Tekniska förvaltningens yttrande inkommet 2016-05-24, bifogas beslutet.

Åtgärden kräver fastighetsägarens tillstånd.

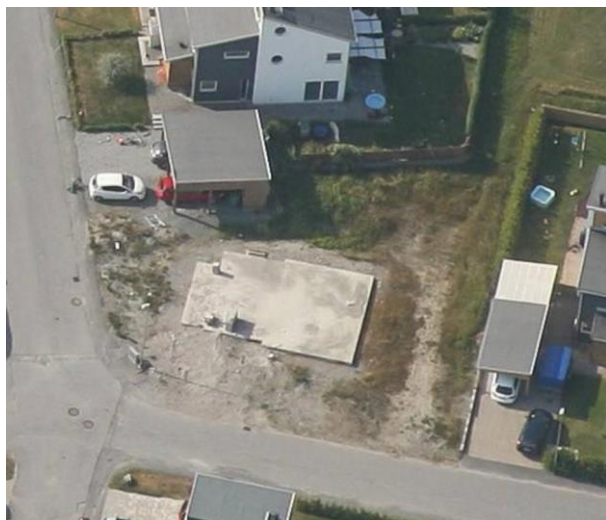
Byggnadsnämnden tar ut en avgift för bygglov med 32 810 kr, i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade bygglovstaxan. Fakturan kommer att skickas separat.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum då bygglov vann laga kraft.

## Ärendet

Fastigheten ligger efter Slingvägen i Hovsta cirka 8,3km norr om centrala Örebro

Ärendet avser bygglov för nybyggnation av enbostadshus. Det har sedan tidigare funnits bygglov på fastigheten för uppförandet av ett likadant hus, dock gjorde man endast plattan under de 5 år bygglov gällde. Byggherren har därför valt att söka ett nytt bygglov på samma plats för ett likadant hus och använda sig av befintlig platta.



*Flygfoto som visar fastigheten 2014*

Bygglov krävs enligt 9 kap 2§ 1 p plan- och bygglagen.

Åtgärden medför två avvikelser mot gällande detaljplan. Byggnaden placeras 4,4m från fastighetsgräns samt placeras cirka 0,7m in på mark som inte får bebyggas i nordöstra hörnet och 0,5m i nordvästra hörnet.

## Plansituation

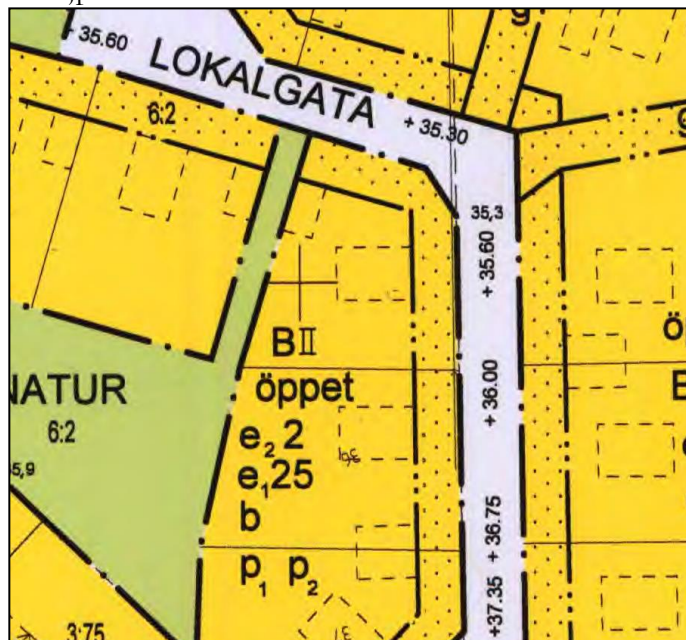
Detaljplan: 1880-P91 samt ändring av detaljplan 1880-P722

Laga kraft: 2001-11-15 & 2011-06-27

Genomförandetid: 5år & 5år

Planbestämmelser och förklaring:

Detaljplan 1880-P91



### BEGRÄNSNINGAR I MARKENS BYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
la	Läplantering skall finnas

### UTNYTTJANDEGRAD

e <sub>1</sub> 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e <sub>2</sub> 00	Största antal bostäder per fastighet

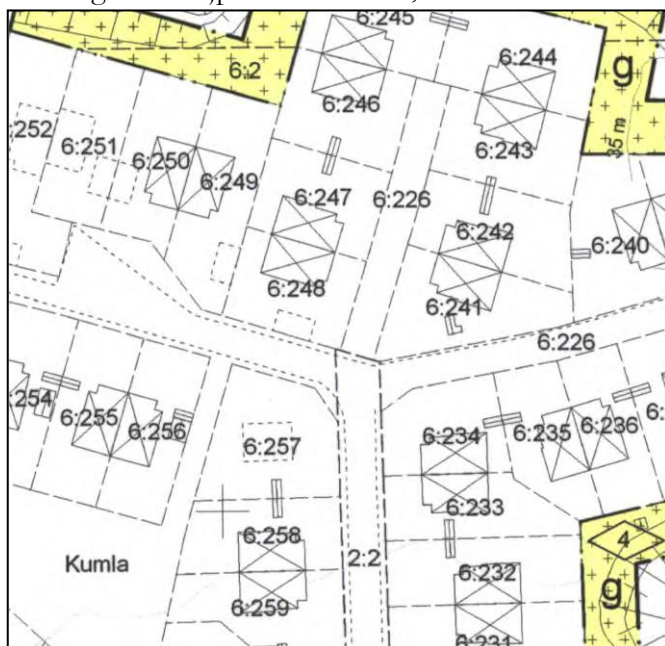
#### Byggnadsteknik

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas

### PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE

	Högsta byggnadshöjd i meter
II	Högsta antal våningar
öppet	Öppet byggnadssätt (friliggande hus, parhus eller kedjehus)
P <sub>1</sub>	Huvudbyggnaden skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns
P <sub>2</sub>	Garage med förråd får placeras i fastighetsgräns till en största längd av 9 meter och en högsta höjd av 2,7 meter
b	Bostadsfasaden skall dämpa buller så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dBA, 45 dBA för maximalnivån Den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid uteplats får ej överstiga 55dBA, 70dBA för maximalnivån

Ändring av detaljplan 1880-P722, observera att aktuell fastighet ej berörs av några ändringar



## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser i enlighet med fastställd detaljplan dock med följande tillägg:

### GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Väggkant
	Slänt
	Höjdkurva
	Träd
	Belysningsstolpe
	Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
	Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
	Byggnad
	Planerad byggnad

### TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området. Endast angiven användning är tillåten.

### GRÄNSER

	Planområdesgräns redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

	Bostäder
--	----------

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbyggnader
	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

### Dagvatten

Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten ska avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattensystemet.

### PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

#### Placering

Förråd och komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns om grannarna är överens.

#### Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
--	-----------------------------

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

#### Planavgift

Kostnader för planarbete och flytt av jordvall uttas i samband med fastighetsförsäljning.

Fastighetsplan: finns inte  
Kulturmiljödatabasen: inte inventerad  
Strandskyddsdispens: krävs inte

### **Areauppgifter**

Fastighetsarea: 513 kvm

Tillåten byggnadsarea: 128,3 kvm  
Utnyttjad byggnadsarea: 23 kvm  
Tillkommande byggnadsarea: 95,9 kvm  
Total byggnadsarea: 118,9 kvm

Tillåten bruttoarea: Regleras ej i detaljplanen  
Utnyttjad bruttoarea: 6 kvm  
Tillkommande bruttoarea: 204,3 kvm  
Total bruttoarea: 210,3 kvm

### **Remissyttranden**

- Tekniska förvaltningen har inget att erinra men upplyser om nybyggnadskarta och ljud kopplade till drift och underhållsarbeten på närliggande gata.

### **Inkomna synpunkter**

I ärendet har berörda grannar haft möjlighet att yttra sig under perioden:  
2016-05-12 & 2016-05-27

Från de tillfrågade har följande yttranden inkommit:

#### **Fastighetsbeteckning:** Kumla 6:258 (1)

**Synpunkter:** Husets läge stör området utseende och gör att det blir för tätt in på med insyn till och från deras fönster. Sikten i korsningen blir även försämrad

**Kommentar:** På aktuell fastighet finns enligt gällande detaljplan en byggrätt som möjliggör byggnation av bostäder. Huset är av samma karaktär som befintliga hus i området. Eventuell insyn bedöms inte vara en betydande olägenhet för grannar, de avvikelser som finns i ärendet bedöms inte försämra sikten i korsningen nämnvärt.

#### **Fastighetsbeteckning:** Kumla 6:258 (2)

**Synpunkter:** Framför erinran då fastighetens läge strider mot detaljplan. Jag anser att byggnation av hus stör området då det blir väldigt trångt. Jag tror inte heller att byggherren har för avsikt att bygga. Detta då det inte har hänt något på 8år trots att plattan varit gjuten i 8 år.

**Kommentar:** På aktuell fastighet finns enligt gällande detaljplan en byggrätt som möjliggör byggnation av bostäder. Området bedöms inte upplevas trängre på grund av redovisade avvikelser. Byggherrens intentioner vad gäller byggnationen beaktas inte i en bygglovsprövning.

### **Gällande lagstiftning och föreskrifter**

Enligt 9 kap 2 § i plan- och bygglagen krävs det bygglov för nybyggnad

Enligt 9 kap 31 b § i plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelserna är lite

## **Stadsbyggnads Bedömning**

Vid bedömningar kring liten avvikelse har regeringsrätten i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Hänsyn kan således även tas till omfattningen av bebyggelsen i området och i vilken omfattning sådan bebyggelse har skett i enlighet med beviljade dispenser från detaljplanen.

Av underlaget i aktuellt ärende framgår det att befintlig byggnad placeras 4,4m från fastighetsgräns samt delvis placeras på mark som inte får bebyggas (0,7m i det nordöstra hörnet och 0,5m i det nordvästra). Stadsbyggnad Örebro bedömer att dessa avsteg från detaljplanen är att betrakta som mindre avvikelser då de inte påverkar områdets karaktär och är förenliga med detaljplanens syfte. Det har inte heller framkommit att det föreligger hinder mot bygglov av något annat skäl.

## **Stadsbyggnad Örebro föreslår därmed att ansökan beviljas**

---

**Tommy Carlmark Bygglovshandläggare**

Underlag för beslut kontrollerat av:

---

Amel Hadzic, bygglovshandläggare

Beslutet delges med överklagandehänvisning till:

*Martin Johansson, Slingvägen 39, 703 76 Örebro*

*Josefin Johansson, Slingvägen 39, 703 76, Örebro*