

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **ODLAREN 1:204**

### **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**

#### **Förslag till beslut**

1. Tillstånd meddelas inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 30 och 31 b-d § PBL.
2. Avgift tas ut med 7 100 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 23 januari 2018 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

#### **Motiv till beslut**

Den föreslagna åtgärden är inte förenlig med planbestämmelsen att ny- respektive ombildade fastigheter inte får ges mindre bredd mot gata än 30 meter. Åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen som inte kan betraktas som liten, därför kan den inte tillåtas.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan innebär önskemål om att klyva fastigheten Odlaren 1:204 (2 835 m<sup>2</sup>) och tillföra mark från fastigheten Odlingslandet 5 som innebär att två fastigheter på vardera 1 500 m<sup>2</sup> kan nybildas. Fastigheterna föreslås få en gräns mot gata på cirka 5 meter vardera. Fastigheten har idag en gräns på 5 meter mot gata. Vid en klyvning innebär det ytterligare en fastighet som har en gräns på cirka 5 meter mot gata.

Odlaren 1:204 bildades år 2008. Lantmäteriets redogörelse då var att; *För området gäller detaljplan 1983-01-27. I planen skrivs att ny – och ombildade fastigheter icke får ges en mindre bredd än 30 meter mot gata. Detta krav uppfylls icke med fastighetsbildningen men är ej heller uppfyllt innan åtgärden. Fastighetsbildningen*

*strider dock inte mot planens intentioner att bevara ett område med stora luftiga tomter och får ses som en mindre avvikelse från detaljplanen, FBL 3:2.*

Detaljplan fastställd den 27 januari 1983 gäller för området. Enligt bestämmelserna får ny- respektive ombildade fastigheter inte ges mindre bredd mot gata än 30 meter och ges en mindre storlek än 1 500 m<sup>2</sup>.

Sökanden har inlämnat flertalet dokument som stöd och skäl (för full information hänvisas det till dokumenten) för att detaljplanen ska frångås beträffande 30 meter mot gata. Bland annat ansluter de tilltänkta fastigheterna mot en vändplan, vilket medför att det är omöjligt att uppnå 30 meter mot gata. Vidare har undantag från detaljplanen gjorts vid ett flertal tillfällen genom åren. Att inte bevilja ytterligare undantag från regeln medför att den så kallade likställighetsprincipen frångås 2 kap. 3 § Kommunallagen.

Ett av de undantag från detaljplanen som sökanden hänvisar till är att det beviljats nybildade fastigheter inom Odalmarken 5. Dessa fastigheter har inte gräns mot gata (allmän plats) utan nås via en tillfartsväg på kvartersmark som ansluter till en gata. Därför har de ansetts inte strida mot planens bestämmelse om gräns mot gata d.v.s. bestämmelsen om minsta tomtbredd mot gata var inte tillämplig i ärendet.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att föreslagen klyvning inte är förenlig med detaljplanen. Åtgärden anses heller inte vara en liten avvikelse från planen. Att lantmäteriet tidigare frångått detaljplanen föranleder inte någon annan bedömning.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkt har lämnats: Vi har valt att bo i Odlaren för att området ger individen och familjen utrymme och frihet. När vi byggde vårt hus önskade familjen Qvigstad att vi placerade huset bortom deras direkta vy. Vi förväntar oss att det tilltänkta husets placering och utformning tar hänsyn till oss så att skälen till att vi valde Odlaren blir oförändrade.

#### **Sökanden har fått bemött förslaget till beslut och framfört:**

Det var med stor bestörtning vi läste Lundins förslag till beslut. Vi har i vår ansökan tagit upp väl underbyggda sakskaäl i sju punkter, från det ursprungliga syftet med regeln om 30 meter mot gata till alla de undantag som gjorts från samma regel under de gångna 30 åren. Lundin har inte bemött en enda punkt i sak, med undantag för Odalmarken 5. Emellertid har vi inte hänvisat till 30-metersregeln beträffande den fastigheten, då den inte är relevant för oss. I tvisten rörande den fastigheten var det kommunen som drev saken ända till Mark- och miljödomstolen, trots att regeln inte var tillämplig. Att inte bemöta våra skäl på ett sakligt sätt visar på en anmärkningsvärd nonchalans, eller om det kan bero tidsbrist som medför att han inte hunnit sätta sig in i ärendet.

Utredningen gjord av arkitekt på uppdrag av ägaren till Odalmarken 5 har vi bifogat i sin helhet därför att den på ett mycket bra sätt dels grundligt belyser 30 metersregeln i Odlaren, dels påvisar alla undantag som gjorts genom åren.

Vår hänvisning gäller Odalmarken 8 där fastighetsägaren kringgick regeln genom en smal markremsa. I praktiken har den lösningen blivit densamma som vi begär förhandsbesked för.

Även om det vid en klyvning av vår fastighet bara kommer att bli cirka 5 meter mot gata för respektive fastighet är syftet med detaljplanen uppfyllt, då två luftiga fastigheter om 1 500 m<sup>2</sup> vardera bildas.

### **Förvaltningens slutliga bedömning**

Förvaltningen har med anledning av sökandens bemötande inget ytterligare att tillägga utöver att sökandens uppgift om att det gjorts många undantag genom åren från detaljplanens bestämmelse om 30-metersregeln inte stämmer. Flera av de övriga skäl som sökanden anger är en blandning av olika synpunkter och även hänvisning till andra detaljplaner i området.

### **Upplysningar**

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rickard Lundin  
Bygglovchef

Delges:  
NN

För kännedom:  
Akten