

Datum
2024-08-21
Handläggare
Joakim Eliasson

Sökande
Perfekt design arkitekter AB
Pilängsrundeln 21B
261 42 Landskrona

Beslut om avslag på ansökan

Diariumnummer:	B 2024-000442
Fastighet:	LADAN 1 (LADUGÅRDSVÄGEN 28)
Beslutet avser:	Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och mur
Beslutsnummer:	D 2024-000831

Beslut

Med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL avslås härmed ansökan enligt ovanstående beskrivning.

Ansökan avser Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och mur. För området gäller detaljplan 1362 från 1980. Ansökan kan varken anses vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen eller intresset av en god helhetsverkan. Den är ej heller förenlig med gällande detaljplan för området.

Avgift

Avgiften är 12 606 kr enligt fastställd taxa. Faktura skickas separat.

Ärendet och dess förutsättningar

En ansökan inkom om att uppföra stödmur och en komplementbyggnad inkom 2024-05-03. Ett granskningsyttrande skickades 2024-05-07 om att förslaget i befintligt utförande inte var möjlig att bevilja. Förslaget har efter det ändrats i ett par omgångar med den slutgiltiga utformningen som nu prövas inkommen 2024-08-01. Det finns även en tidigare ansökan från samma sökande (B 2023-000992) för i princip samma åtgärd som efter meddelande om att åtgärden inte var möjlig att bevilja återtogs av sökande.

För fastigheten gäller detaljplan 1362 från 1980, beteckning för fastigheten är BÖIv. För bedömning av ärendet gäller följande bestämmelser. I detaljplanen finns ingen bestämmelse angående placering av byggnader därmed gäller Byggnadsstadgan 39 § som bestämmelse gällande placering. Detaljplanen reglerar takvinkel på byggnader och komplementbyggnader ska ha en lutning på som lägst 18 grader och som högst 27 grader.

Båstads kommun

Samhällsbyggnad
269 80 BÅSTAD
Telefon: 0431-770 00 vx
Plusgiro: 11 11 11 -1
Org.nummer: 212000-0944
samhallsbyggnad@bastad.se
www.bastad.se rev 2022-12-27/lp



Samhällsbyggnad

Området är i stora delar gruppbebyggt med radhus och parhus. De mesta av området bebyggdes under 1980-talet och början av 1990-talet. Området är till stora delar sammanhållet med en enhetlig arkitektur och struktur i förhållande till topografin. Naturliga höjdskillnader har hanterats med slänter belagda med gräs eller planteringar detta bidrar till områdesundulerande och böljande topografi vilket ger ett inbjudande och sammanhållet intryck. Området är ett gott exempel på den tidens byggnadsutformning och i området finns värden som även om de inte idag är högt värderade bör värnas och även bevaras.

Den nu aktuella fastigheten är nyligen, under 2024, bebyggd med ett enbostadshus. Fastigheten var en av få obebyggda tomter i området. Huvudbyggnaden är inom vad detaljplanen tillåter men är placerad på ett sådant sätt att eventuella tillkommande komplementbyggnader är svåra att placera så att de uppfyller placeringsbestämmelser. I den befintliga huvudbyggnaden finns idag redan garage och förråd.

Komplementbyggnad

Komplementbyggnadens föreslagna placering är 0,5 m från gräns till grannfastighet, detta strider mot placeringsbestämmelse som säger att byggnader skall placeras med ett avstånd av 4,5 m till gräns eller i gräns om den kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på grannfastighet. Med bedömning av placering i förhållande till gräns, byggnadens utformning och hur grannfastigheter är bebyggda bedöms inte byggnaden kunna komma att sammanbyggas.

Byggnadsnämnden kan bevilja undantag från denna bestämmelse om det föreligger särskilda skäl, av praxis framgår att bedömningen av vad som utgör särskilda skäl ska ske restriktivt och åtgärden ska utgöra ett angeläget behov för fastigheten. Något sådant särskilt skäl bedöms inte finnas i detta fall.

Komplementbyggnader ska ha en taklutning mellan 18 och 27 grader. Handlingarna anger förvisso inget gradtal för taklutning men den har uppmätts till ca 11 grader. Sammantaget med placering och taklutning bedöms inte heller komplementbyggnaden kunna medges som en liten avvikelse enligt PBL 9:31b §.

Stödmur

Nämnden bedömer att murens placering och höjd inte kan anses vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen, den anses inte följa anpassningskravet i lagstiftningen enligt PBL 2:6 §. Muren tar inte hänsyn till den enhetliga karaktär som finns i området idag med mjuka slänter.

Under handläggning av ärendet har nämnden fört en diskussion med sökande om att man eventuellt kan bevilja betydligt mindre och lägre murar som placeras längre in på fastigheten så att de på så vis anpassas bättre till den naturliga topografin i området och anpassas till stads-

Båstads kommun

Samhällsbyggnad
269 80 BÅSTAD
Telefon: 0431-770 00 vx
Plusgiro: 11 11 11 -1
Org.nummer: 212000-0944
samhallsbyggnad@bastad.se
www.bastad.se rev 2021.03.23



och landskapsbilden på platsen och bidrar till, eller i alla fall inte motverkar, god helhetsverkan. Denna lösning hade också tagit hänsyn till behovet av att få till en marklutning ifrån huvudbyggnaden. Detta har avvisats av sökande som valt att gå vidare med nu prövat förslag.

Av inkomna handlingar är det svårt att få en klar helhetsbild av tänkt åtgärd, åtgärden är inte redovisade på en korrekt situationsplan, utformning av fallskydd är inte redovisade men eftersom bedömningen är att förslaget strider mot gällande detaljplan och inte är anpassad till omgivningen så har ytterligare kompletteringar inte krävts in. Behovet av eventuellt fallskydd skulle också kunna inverka negativt på befintliga värden där avgränsningar framför allt sker med häckar och annan växtlighet.

Upplysningar

Beslutet får laga kraft tre veckor efter delgivning via mottagningsbevis, om beslutet inte överklagas. Om du tagit emot beslutet via förenklad delgivning tar det fem veckor efter att beslutet skickats tills det har fått laga kraft.

Överklagan

Om du är missnöjd med nämndens beslut kan du överklaga detta innan det får laga kraft. Överklagandet ska ställas till Länsstyrelsen men skickas skriftligen till samhallsbyggnad@bastad.se eller Samhällsbyggnad, Båstads kommun, 269 80 Båstad. Ange vilket beslut du överklagar och orsaken, ärendets diarienummer, din egen och ärendets fastighetsbeteckning, ditt namn, adress och kontaktuppgifter.

Enligt delegation från miljö- och byggnadsnämnden

Joakim Eliasson
Bygglovhandläggare

Båstads kommun

Samhällsbyggnad
269 80 BÅSTAD
Telefon: 0431-770 00 vx
Plusgiro: 11 11 11 -1
Org.nummer: 212000-0944
samhallsbyggnad@bastad.se
www.bastad.se rev 2021.03.23