



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-04-26

reviderad 2021-05-11

B 2021-000503

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 60:13 (EDDAVÄGEN 4)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för nekat bygglov är 6 300 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus då en våning ska byggas på till den befintliga huvudbyggnaden. Enligt ansökan upptar idag den befintliga huvudbyggnaden cirka 214,5 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnaden får med påbyggnaden en byggnadshöjd på cirka 6,4 meter och är placerad 6 meter från tomtgräns. Påbyggnaden utförs med en fasad av stående träpanel i brun kulör och taket med bandtäckt plåt i svart kulör. Eftersom detaljplanen medger att huvudbyggnad får uppföras i två våningar så innebär också ansökan markuppfyllnader vid källarfasaden för att omvandla suterrängvåning till källarvåning.

Planförutsättningar

Den aktuella fastigheten omfattas av byggnadsplan 6, antagen i juli 1934. Där har fastigheten fått beteckningen BII. Beteckningen innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med sammanlagt högst 125 kvm och att bostadshus får uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter.



Yttrande

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen och har då anförts i huvudsak följande: avvikelserna fick dispens i det ursprungliga lovet från 1962 och den tilltänkta påbyggnaden omfattar ingen ytterligare avvikelse från detaljplanen. De har också anförts att flera grannfastigheter har fått lov för liknande tillbyggnader trots avvikelser från detaljplanen, bland annat Sicklaön 57:4, Sicklaön 56:12, Sicklaön 61:1 och Sicklaön 60:8.

Tidigare beslut

Bostadshuset på fastigheten uppfördes ursprungligen efter ett bygglov från 1962. I beslutet medgav byggnadsnämnden dispens med stöd av 67§ byggnadsstadgan (1959:612) då byggnaden avvek från byggnadsplanen avseende tillåten byggnadsyta. Bostadshuset fick därmed uppföras med en byggnadsarea om 191 kvm, jämfört med den i byggnadsplanen tillåtna ytan om 125 kvm.

Skäl till beslut

En förutsättning för att bygglov ska kunna ges för en volymökning är enligt 9 kap 30§ i plan- och bygglagen att det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med gällande detaljplan (så kallat planenligt utgångsläge). Om denna förutsättning inte är uppfylld så krävs det att avvikelserna har godtagits i ett tidigare beslut enligt plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen.

Eftersom bygglovet från 1962 medgav dispens enligt 67§ byggnadsstadgan innebär det att avvikelserna prövades enligt dessa bestämmelser. Avvikelsen har inte heller prövats i samband med en senare bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen.

För att ge ett bygglov måste därför den tidigare medgivna avvikelserna prövas enligt punkt 13 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen. Vid en ny prövning bedöms om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte, enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Huvudbyggnaden upptar enligt ansökan cirka 214,5 kvm byggnadsarea. Det är en avvikelse med 89,5 kvm eller 71,6%. En sådan avvikelse kan inte anses vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har tagit upp ett liknande fall (2018-05-16 mål nr P8127-17), då gällande takhöjning på ett enbostadshus i Danderyds kommun. I ett beslut om bygglov från 1981 hade fastigheten medgivits en dispens från stadsplanen från 1934 gällande överskriden byggnadsarea med 35 kvm (48 %). MÖD bedömde då att en sådan avvikelse inte kan anses vara en liten avvikelse och ansökan om bygglov avslogs.

Det aktuella förslaget bedöms också vara en trevåningsbyggnad. Detta då den undre våningen i förslaget inte har karaktär av att vara en källare. Nämndens bedömning är dock att man efter viss justering av fasaderna kommer kunna ändra bedömning gällande källarens karaktär.

Sammanfattningsvis bedömer nämnden att åtgärden inte kan beviljas lov med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen. Detta då avvikelserna med överskriden byggnadsarea för huvudbyggnaden inte anses vara liten, förenlig med planens syfte eller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Sökande har anfört att eftersom tillbyggnaden omfattar 160 kvm så ska också avvikelserna från detaljplanen beräknas vara så stora, det vill säga 28%. Det är inte relevant i sammanhanget att räkna på det sättet utan man måste ta hänsyn till hela avvikelsernas omfattning, vilken är 89,5 kvm eller 71,6 %. Man har vidare anfört att eftersom man har fått dispens vid ett tidigare lov så ska avvikelserna anses vara sanktionerade. Det skulle stämma om avvikelserna hade prövats enligt plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen vilket inte har skett. En avvikelse måste därmed prövas igen för att se om den kan anses vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Sökande refererar sedan till likabehandlingsprincipen med argumentet att eftersom grannar har fått bygglov trots avvikelser så ska det gå att medge även i det här fallet. Enligt likhetsprincipen ska lika fall behandlas lika, men de fall man refererar till är bedömningar under en lång tidsperiod. Under den tiden så har plan- och bygglagen samt tolkningar av lagen förändrats, varför man inte kan hävda att fallen är lika. I sitt yttrande refererar man till ett bygglov från 2008 (Sicklaön 57:4), där en annan detaljplan gäller (byggnadsplan 155). Lovet innefattade en avvikelse från detaljplanen angående överskriden byggnadsarea med 14%. Ett annat bygglov är från 1995 (Sicklaön 56:12), i det fallet är handlingarna väldigt knäpphändiga och därför svåra att tolka. Det framgår ändå att ansökan i det fallet gäller nybyggnad av ett mindre förråd och att den medgivna avvikelserna för huvudbyggnaden därför kan antas ligga längre tillbaka i tiden. Sicklaön 61:1 har fått två bygglov medgivna 2002 samt 2009 för påbyggnader som innebar en överskriden byggnadsarea där handläggaren bedömde att avvikelserna ansågs vara mindre och förenliga med detaljplanens syfte. Sicklaön 60:8 medgavs dispens från detaljplanen i samband med en påbyggnad 1984. Samtliga bygglov är med andra ord medgivna enligt äldre plan- och bygglagen eller ännu äldre lagstiftning där lagtolkningen och bedömningen av begreppet avvikelse skilde sig åt.

Information

I det fall nämnden avser bevilja lov behöver ärendet återremitteras. Detta för att ett grannhörande ska genomföras och för att få in kompletterande handlingar och justerade fasadritningar.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

