

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2021-04-28

Rev 2021-05-11

B 2021-000409

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SICKLAÖN 231:3
(TJÄDERVÄGEN 15)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt murar för pool****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 bygglovet är 7 686 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Större delar av befintlig huvudbyggnad rivs och övervåningen byggs ny samt byggs till. Förslaget visar en byggnad i en våning och källare med en byggnadsarea på 104 m². Ett skärmtak finns redovisat på fasad mot söder. Taket upptar 6 m² byggnadsarea i anspråk. Totalt upptar byggnaden 110 m² byggnadsarea.

Byggnadens taklutning är 40 grader och dess byggnadshöjd är 4,2 meter beräknat från medelmarknivån intill fasad. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter. Fasader utförs med träpanel i svart. Tak beläggs med stickspån i trä/grått.

Ärendet avser även murar för pool. Muren blir som högst 1,34 meter över marknivån.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B 8. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad får byggas i en våning med en byggnadsarea på högst 90 m². Byggnadshöjd får vara högst 5 meter och avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter.

Avvikelser

Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 20 m² dvs. 22%.

Yttrande

Sökande har fått möjlighet att lämna in yttrande och inkommit med en karta som visar storlek på grannars hus i området med följande skrivelse:

Bakgrund

Vi är en familj på fem personer som behöver mer bostadsyta. Där har vi två val. Bygga ut eller flytta. Vi har barn på förskola och i skola i Saltängen och vill helst bo kvar i området. Det lämnar oss nu med ett ekonomiskt gångbart alternativ kvar; Bygga ut.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen fastslogs 1938. På den tiden var bostadsstandarden någonting helt annat. Man hade i regel inte egna rum. Badrum inrymdes i vad som idag främst betraktas som en skrubbd och man sov alltså oftast i köket. Dagen byggnadsnormer ställer mycket högre krav på yta än vad som gjordes 1938. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder som kan inrymma en familj. Detta är i min mening inte längre möjligt.

Nutid

Ovanstående gör sig tydligt vid en rundvandring i området. Varje hus har en inredd källare som man förvisso inte får bo men som man ändå väljer att bo i då de befintliga förutsättningar är uttraderade.

Vid en kontroll av området (se bifogat kartudrag) framgår att snitt-BYAn för kvarteret ligger på 125 kvm. Detta är alltså 35 kvm utöver det som medges i detaljplanen! Det finns två hus i området som fortfarande inte strider mot detaljplanen i frågan om BYA. Ett av dem husen bor vi i. Största huset har hela 208kvm i BYA

Dagens detaljplan föreskriver detta:

Vid tillämpning av föreskrifterna i byggnadsstadgan 102 och 42 §§ skall tillses bl.a. att bebyggelsen får enhetlig karaktär och att utbyggnaden av området sker successivt under beaktande av att området även under utbyggnadstiden bör ge ett arkitektoniskt gott helhetsintryck.

Bebyggelsen är inte enhetlig om man inte tillåter avvikelsen som vi nu ber om. Omgivningens skala och karaktär har helt enkelt sprungit ifrån detaljplanen sedan länge. Många hus är dessutom byggda i två plan.

Godkända avvikelser

231:4 har ett lovavärende för tillbyggnad från 2014 som fick dispens med motiveringen att tillbyggnaden inte är av "marginell överskridande byggnadsarea". Sicklaön 237:12 med ett lovavärende för tillbyggnad från 2013 överskrids byggnadsarean med 14% (13 kvm), med motivering att avvikelsen bedöms som liten och förenligt med detaljplanens syfte.

Tycker situationen är odemokratisk och vill gärna ges möjligheten att stanna på den plats vi valt att bo på.



Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av huvudbyggnad gavs den 14 januari 1938. Fastigheten beviljades ett bygglov för tillbyggnad den 16 oktober 1957.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser, eller om åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är lätta, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Nämnden bedömer att åtgärden inte kan beviljas lov enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen då tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids.

En avvikelse behöver alltid prövas och kunna motiveras. I förarbeten och lagkommentarer till plan- och bygglagen står att vad som kan anses vara en liten avvikelse inte är angiven i absoluta mått eller tal utan behöver bedömas i det enskilda fallet. I detta fall bedömer nämnden att avvikelserna med överskriden byggnadsarea inte kan medges då det inte framkommer någon motivering till varför avvikelserna är nödvändiga på grund av att t ex få till en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl. Att avvikelser godkänns i ett område tidigare är inte ett godtagbart skäl för en avvikelse, inte heller att man önskar få en större byggnad.

Sökande anser att taket om 6 m² som finns redovisat på ritningarna ska utgöra ett bygglovsbefriat skärmtak. Nämndens bedömning är däremot att det inte anses vara en enkel konstruktion och utgör en förlängning av husets takstolar. Taket ska därmed räknas med i byggnadsarean. Oavsett om taket skulle räknas bort överskrids byggnadsarean med 14 m² dvs. 15,5 %

Sammanfattningsvis bedömer nämnden att lov för huvudbyggnad med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen inte kan medges.

Information

I det fall nämnden avser bevilja lov behöver ärendet återremitteras för att ett grannhörande ska genomföras och för att kompletterande handlingar behöver lämnas in. Bland annat behöver en nybyggnadskarta lämnas in som visar att förslaget inte placeras på så kallad prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ritningar
2. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA

