



TJÄNSTESKRIVELSE  
2021-05-21  
Reviderad 2021-05-28

B 2020-001989

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **BO I:43 (KAPTENSSTIGEN 5)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

#### **Förslag till beslut**

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

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt 2020 års taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för nekat bygglov är 6 200 kronor.

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

#### **Ärendet**

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med en altan som upptar 26 kvm byggnadsarea och 52 kvm öppenarea. Altanen utförs i betong och de bärande pelarna kläs med natursten. I samband med detta rivs en befintlig altan med en byggnadsarea på 10 kvm. Total byggnadsarea för huvudbyggnaden efter tillbyggnad blir 180 kvm.

Ansökan avser även breddning av altandörr med 600mm+ 600mm. Altandörrarna uppförs i samma dimensioner och kulör som befintliga altandörrar.

#### **Planförutsättningar och kulturmiljövärden**

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 553. Bestämmelserna innebär bland annat att huvudbyggnad får uppföras i två våningar till en byggnadsarea om högst 170 kvm. Aktuell byggnad är kulturhistoriskt intressant. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid om eller tillbyggnad. Fastigheten omfattas även av kommunens kulturmiljöprogram.

#### **Avvikelser från detaljplanen**

Ansökt tillbyggnad avviker från detaljplanen genom att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 10 kvm eller 5,8 %.



## Yttrande

Sökanden har via ombud skickat in yttrande där man framför i huvudsak följande:

Huvudbyggnaden har efter kontrollmätning en byggnadsarea på 153 kvm vilket efter ansökt tillbyggnad ger en byggnadsarea på 179 kvm, dvs en överskriden bygggrätt på 9 kvm eller 5,3%

Avvikelsen ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall, små överskridanden av begränsningar blir tveksamma i grupphusområden men kan i t.ex. ett villaområde med stora tomter vara möjliga. Bo 1:43 har en tomtareal på 12 410 kvm varav 8400 kvm landområde. Tomten är väsentligt större än de övriga tomterna i planområdet. Fastigheten ligger även i planens ytterkant, avskild från de övriga fastigheterna i området.

Den föreslagna altanen kragar ut 3,2 meter från byggnaden på en höjd av 2,3 meter ovan mark. Inom parentes kan nämnas att en altan som byggs inom 3,6 meter från bostadshus där altanens höjs inte ligger mer än 1,8 meter ovan marken är bygglovbefriad.

Sökanden har gjort möbleringsstudier som visar att djupet 3,2 meter behövs för den avsedda funktionen och när de breddade dörrarna mot altan öppnas. De 3,2 m behövs sålunda för att altanen ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Djupet på 3,2 m innebär att en bättre planlösning uppnås. Det är således felaktigt som bygglovenheten hävdar att altanen kan minskad ned till 10 kvm och ändå uppfylla sin funktion

Den redovisade bredden på den föreslagna altanen beror på att sökanden inte vill förvanska fasaden (byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt intressant) Förslaget möjliggör utåtgående fönster som idag och ett räcke som inte hamnar mitt i bägge fönstren.

Föreslagen tillbyggnad innebär en avvikelse på 5,3 %. Tillkomsten av den föreslagna altanen medför att en bättre planlösning uppnås. Åtgärden innebär endast tillskapande av öppenarea. Byggnaden ligger för sig själv på en stor tomt varför tillbyggnaden inte berör grannar eller allmänheten. Åtgärden påverkar inte heller karaktären eller skalan på huset eller miljön i området. I rättspraxis godtas avvikelser på upp till 10–12%, aktuell avvikelse ligger långt under vad som tillåts i rättspraxis och har ingen prejudicerande betydelse.

## Tidigare beslut

Beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus gavs 2006-05-23, i ärende B 2006–0295 § 0759/2006.

## Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § är en av förutsättningar för att kunna bevilja ett bygglov att den ansökta åtgärden inte strider mot detaljplanen.

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

Inmätning av den tillbyggnad som gjordes 2006 saknas, area för befintligt hus har därav beräknats på de handlingar som skickades in inför bygglovets 2006. Total byggnadsarea för huvudbyggnaden blir efter ansökt tillbyggnad 180 kvm, dvs en avvikelse i yta på 10 kvm eller 5,8 %.

Som exempel på mindre avvikelser nämns i förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 S 714) överskridande av en tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås. Nämnden bedömer att en förstoring av en altan inte är ett sådant skäl som gör att en avvikelse är motiverad. Altanens storlek skulle kunna minskas ned med 10 kvm till en planerlig storlek och ändå uppfylla sin funktion. Nämnden bedömer att avvikelsen inte bedöms utgöra en liten avvikelse enligt 9 kapitlet 31b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer vidare att det inte finns några hinder att bevilja lov för den ansökta utvändiga ändringen men att den i aktuellt förslag är beroende av att altanen byggs till varför lov för den utvändiga ändringen inte kan beviljas.

Vad sökanden har anfört i sitt yttrande medför ingen annan bedömning. Nämnden vidhåller att altanen kan byggas till inom den tillåtna byggrätten, vilket skulle medföra en altan med en storlek på ca 16 kvm, justeringar i bredd kan göras för att inte inkräkta på befintliga fönster och en minskning i djup på altanen skulle snarare bidra till dess anpassning till befintlig kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnad. Att en bättre planlösning uppnås är ett argument som är applicerbart på i stort sett varje tillbyggnad, nämnden menar att funktionen uteplats kan uppnås inom den enligt detaljplanen givna byggrätten alternativt genom att bygga en lägre altan som inte upptar byggnadsarea.

Sammantaget gör nämnden bedömningen att det föreligger hinder för att ansökan om bygglov ska beviljas och nämnden avslår därför ansökan med stöd av 9 kapitlet 30 och 31b §§ plan- och bygglagen.

### **Bygglovenheten**

Anna-Karin Romanus Gillström  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Fasadritningar
4. Sektioner
5. Planritning
6. Beslut om bygglov från 2006
7. Yttrande från sökandens ombud

## ÖVERSIKTSKARTA

