



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-05-19

Rev 2021-05-27

Rev 2021-06-04

B 2021-000382

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 22:4 (TRYFFELVÄGEN 21)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med balkong, taklyft och takkupa samt utvändig ändring genom takfönster

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 och 31b § 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 6300 kr.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om tillbyggnad av enbostadshus med en takkupa. Ärendet omfattar även tillbyggnad av balkong, taklyft samt utvändig ändring i form av takfönster.

Tillkommande byggnadsarea är 14,4 kvm. Fastigheten blir bebyggd med 175 kvm byggnadsarea efter redovisad tillbyggnad. Byggnadens byggnadshöjd blir 5,8 meter mätt från beräkningsgrundande fasad. Åtgärden innebär att huvudbyggnaden får två våningar. Fasadmaterial utförs med liggande träpanel i vitt och på taket läggs svarta betongpannor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan S 267. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Fastigheten får bebyggas med en sammanlagd byggnadsyta av 175 kvm. Byggnad får uppföras med högst en våning till en högsta byggnadshöjd på 3,8 meter.



Avvikelser

Förslaget avviker från gällande detaljplan då byggnadshöjden överskrids med 2 meter samt bedöms vara två våningar.

Yttrande

Sökandes sammanfattning:

1. Samtliga domar och beräkningar kring takkupans volymskapande är baserade på tak med 45 grader. Vår ansökan gäller ett tak med 35 grader vilket föranleder andra beräkningsgrunder.
2. Helhetsaspekten i området måste beaktas.
3. Vårt förslag har ingen negativ påverkan på grannar, eller föranleder att någon betraktare kan uppfatta byggnaden som en tvåvåningsbyggnad. Däremot smälter förslaget väl in i omgivningen.
4. En ändring av vårt förslag skulle innebära omfattande merkostnader och en sämre planlösning. Vi yrkar således med utgångspunkt från våra framlagda invändningar att ansökan beviljas.

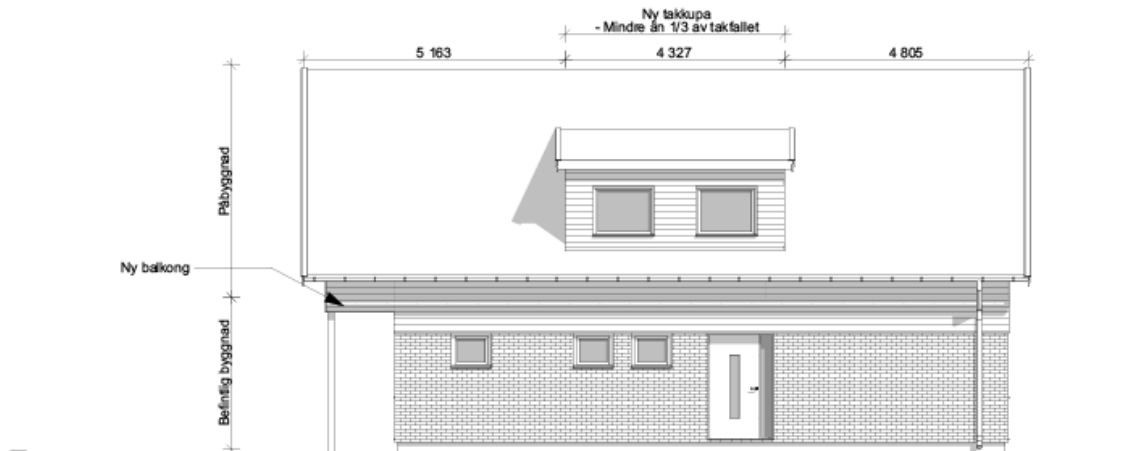
Yttrandet bifogas i sin helhet.

Skäl till beslut

Det visuella intrycket av takkupan är att den inte kan anses vara underordnad takets storlek och form, utan kommer att ge ett ganska dominerande intryck vid betraktande av byggnaden. Nämnden bedömer att takkupan har en sådan storlek och utformning att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd och därför ska tas med i beräkningen av byggnadshöjden.

Byggnadshöjden räknas från medelmarknivå till den punkt där skärningen mellan fasadplanet och ett plan med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Det innebär enligt Boverket att byggnadshöjden ska räknas till där 45-gradersplanet slår i till exempel en takkupa eller dylikt vid nock. På den södra fasaden finns en takkupa som är 4,3 meter bred och upptar ca en tredjedel av takytan mot söder.

Byggnadshöjden ska därför mätas till nocken på takkupan. Huvudbyggnadens byggnadshöjd blir därmed 5,8 meter vilket är 2 meter högre än detaljplanen medger.



Fasad mot Söder
1:100

Då bedömningen är att takkupan ska ingå i beräkningen för byggnadshöjden får det också betydelse för bedömning av antal våningar. Enligt ÄPBF 9 § fjärde stycket ska en vind anses som en våning om ett bostadsrum kan inredas där och om byggnadshöjden, beräknad enligt redan angivna principer ovan, är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Enligt redovisade handlingar blir det måttet mycket högre än så. Byggnaden får då i och med det en våning mer än vad detaljplanen medger.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2, plan- och bygglagen, är en av förutsättningar för att kunna bevilja ett bygglov att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och

1. avvikelserna är lita, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II och RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om en avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Frågan om vad som avses med uttrycket mindre avvikelse har även behandlats i förarbetena till ÄPBL (prop.1985/86:1 s. 714). Där nämns som exempel på mindre avvikelse kan vara överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl.

Nämnden bedömer att lov inte kan beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen då åtgärden strider mot detaljplanen. Avvikelsen av huvudbyggnadens byggnadshöjd med 2 meter samt överskridande av antal våningar kan inte anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas. Inte heller kan den aktuella avvikelserna motiveras av byggnadstekniska skäl, ha begränsad omfattning eller vara nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.



Vad sökande anfört föranleder ingen annan bedömning.

Ansökan om bygglov ska därför avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Ansökan omfattas även av tillbyggnad av balkong, taklyft samt utvändigt ändring i form av takfönster. Dessa åtgärder bedöms rymmas inom planbestämmelserna.

Information

Om sökande vill gå vidare med de åtgärderna som bedömts planenliga, kan åtgärderna tas på delegation efter inkomna reviderade handlingar.

Bygglovenheten

Madelene Turesson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Sektion
4. Yttrande

ÖVERSIKTSKARTA

