



TJÄNSTESKRIVELSE

2022-01-28

rev 2022-02-15

B 2021-001784

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ÄLTA 35:284 (LÖVKOJEVÄGEN 57)

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 avslaget är 6 300 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S5.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden uppförs i en våning mot huvudbyggnadens gårdssida och upptar 30 m² byggnadsarea. Den placeras 0,4 m från fastighetsgräns mot norr. Utrymmet ämnas användas som hobbyrum. Rumshöjden är mellan 2,35 och 2,57 m. Totalt upptar huvudbyggnaden efter förslag till tillbyggnad 155 m² byggnadsarea.

Fasader kläs i stående träpanel i mörkröd kulör (NCS S7020-Y80R), tak i planplåt i grå kulör och detaljer i ljusgrå aluminium (NCS S2002-Y).

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 421 där den aktuella fastigheten omfattas av bestämmelserna B1e1p1gm1. Det innebär bland annat att för friliggande hus får högst 35% av tomten bebyggas. För den aktuella fastigheten innebär det en sammanlagd bygggrätt om 152 m². Med tomt avses den del av kvarteret som inte ska utgöra förgårdsmark eller annan yta som inte får bebyggas. Byggnader skall placeras vid tomtgräns mot gata eller med 3 meters förgårdsmark mot gata. Samma princip skall gälla utmed varje kvarters gatusida.

I detaljplanens tillhörande gestaltningsprogram så beskrivs att hus med entré mot gata utförs med förgårdsmark mot gata. Huvudprincipen för placering av byggnaderna är att de

Granskad av helnil01

ska placeras i ett tydligt och konsekvent förhållande till gatan. Eventuella tillbyggnader ska ske mot gårdssidan.

Yttrande

Sökande har givits möjlighet att yttra sig om förslaget till beslut. I en skrivelse inkommen 2022-01-09 har sökande redovisat tre alternativa metoder för att beräkna byggrätten i den gällande detaljplanen, dessa är:

Alternativ 1: Man räknar bort ytan av befintlig bebyggelse som ligger på förgårdsmark (6,6 kvm) från använd byggrätt.

Alternativ 2: Delen av förgårdsmark som är bebyggd ska inte räknas bort från del av tomt som får bebyggas.

Alternativ 3: Byggrätten ska utökas med del av befintlig bebyggelse som ligger på mark som inte får bebyggas.

Gemensamt för dessa sätt att räkna är att tillbyggnaden inte innebär någon avvikelse från detaljplanen.

Sökande anför vidare att om nämnden ändå gör bedömningen att tillbyggnaden innebär en avvikelse från detaljplanen så bör den ändå medges då den är liten och har godtagits i tidigare bygglovsprövningar. I yttrandet hänvisar sökande till hur avvikelser har hanterats av nämnden i tidigare bygglovsbeslut i samma planområde, det senaste från 2014. Gemensamt för dessa beslut är dels att man i flera fall har beviljat avvikelser för överstigen byggnadsarea och att nämnden inte alltid har räknat bort förgårdsmarken från byggrätten.

Yttranden från grannar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har bedömt att den ansökta åtgärden avviker från detaljplanen för fastigheten och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov. Inga synpunkter har inkommit.

Avvikelser från detaljplanen

Fastigheten har en befintlig avvikelse gällande huvudbyggnadens placering. Enligt detaljplanen skall huvudbyggnad placeras antingen vid gräns mot gata eller med tre meters förgårdsmark framför byggnaden. I planbeskrivningen och i det till detaljplanen tillhörande gestaltungsprogrammet förtydligas det att huvudbyggnader med entré mot gata, vilket gäller i det här fallet, ska placeras med förgårdsmark framför huvudbyggnaden. Befintlig huvudbyggnad är placerad mellan 2,3 och 1,9 m från fastighetsgräns mot gata.

Enligt detaljplanen får 35 % av tomten bebyggas. Med tomt avses den del av fastigheten som får bebyggas. Enheten har därmed gjort bedömningen att vid uträkning av fastighetens byggrätt skall tre meters förgårdsmark räknas bort från fastighetsytan. Byggrätt på den aktuella fastigheten blir därmed 152 m². Detta innebär i det aktuella förslaget att byggrätten överskrids med 3 m² eller 2 %.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § är en av förutsättningarna 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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är lita, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

En avvikelse bör inte bedömas endast utifrån absoluta tal och mått utan ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. I förarbeten till plan- och bygglagen tas exempelvis en placering av en byggnad någon meter in på prickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som krävs av byggnadstekniska skäl samt överskridanden av tillåten byggnadsarea för att få till en bättre planlösning upp som exempel på en liten avvikelse.

Som skäl för att medge en avvikelse från detaljplanen så har sökande angivit att avvikelserna krävs för att uppnå en funktionell planlösning i tillbyggnaden. En mindre yta begränsar funktionen för hobbyrummet och skulle betyda att det exempelvis inte går att få plats med ett pingisbord. Sökande har även anfört att detaljplanens bestämmelser inte har följts i tidigare lovbeslut inom planområdet samt att det inte är tydligt hur detaljplanen skall tolkas.

Detta bedöms inte utgöra skäl för att medge en avvikelse från detaljplanen. Det är naturligt att en större byggnad leder till en mer funktionell planlösning men det i sig kan inte anses vara skäl nog för att medge en avvikelse. Överytan bedöms inte heller krävas för att till exempel uppnå kraven på tillgänglighet. Nämnden har därför bett sökande att revidera sitt förslag så att tillbyggnaden istället upptar maximalt 27 m² byggnadsarea. Sökande har avvisat detta och istället bett om att få ärendet prövat i nämnden.

Angående tidigare medgivna avvikelser inom planområdet så är inte heller det ett godtagbart skäl för att medge en avvikelse. Nämnden har över tid och efter domar från överprövande instanser ändrat sin bedömning av avvikelser. Det räcker inte längre att avvikelserna är av begränsad omfattning utan den måste även kunna motiveras med ett godtagbart skäl för att en avvikelse ska kunna ses som en liten avvikelse.

De beräkningsmetoder för bygggrätt på fastigheten som sökande hänvisar till i sitt yttrande är inte korrekta utifrån gällande praxis. Vid beräkning av bygggrätten så är det detaljplanens bestämmelser som nämnden skall ta hänsyn till, inte tidigare bygglovsbeslut eller hur pass väl detaljplanen har följts i området.

Sökande hävdar vidare i sitt yttrande att avvikelserna har prövats i ett tidigare bygglovsbeslut. Detta är sant gällande befintlig avvikelse om placering i förhållande till tomtgräns. Avvikelsen gällande överyta är inte tidigare prövad. Det går inte att hävda att en avvikelse är prövad för att andra hus inom samma planområde har medgetts en större byggnadsarea än detaljplanen tillåter.

Vad sökande i övrigt har anfört i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning.

Sammanfattningsvis bedömer nämnden därför att lov för tillbyggnad av enbostadshus inte kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Hampus Hermansson
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande
4. Bilaga 1 till yttrande
5. Bilaga 2 till yttrande
6. Konstruktionsritningar och u-värdesberäkning
7. Brandskyddsdokumentation
8. Förslag till kontrollplan

ÖVERSIKTSKARTA

