



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-02-13

B 2024-000057

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND I:310 (RISVÄGEN 35B)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Ted Alkert, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0899-16, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för bygglovet är 5 600 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett slutsamråd och ett slutbesked 14 700 kronor,
- planavgiften är 6 720 kronor,
- totalt 27 020 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, och B5.

Ärendet

Ansökan omfattar tillbyggnad av befintligt enbostadshus med 45 kvm byggnadsarea och bruttoarea. Tillbyggnaden utförs i en våning. Total byggnadsarea för huvudbyggnad efter tillbyggnad blir 159 kvm. I samband med tillbyggnaden höjs och tilläggsisolerar del av befintligt tak, två takfönster monteras och köket byggs om. Befintlig byggnad samt ansökt tillbyggnad understiger tillåten nockhöjd på 6,5 meter.

Tak utförs i dubbelfalsad plåt likt befintligt tak, väggar kläs med träpanel som målas med grön linoljefärg likt befintlig byggnad.

Tillbyggnaden utförs med en nivåskillnad på 60 cm från befintlig byggnads golvhöjd. Sökanden har redovisat att möjlighet finns att vid behov i efterhand montera en ramp samt att samtliga bostadsfunktioner inryms i befintlig tillgänglig byggnad.

Granskad av
GABLUN



Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 391 med ändring genom DP 545. Bestämmelserna innebär bland annat att huvudbyggnad som uppförs i en våning på en tomt som är högst 2000 kvm får uppta högst 160 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får ha en nockhöjd på högst 6,5 meter. Befintliga huvudbyggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen (DP 391) vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan ursprunglig huvudbyggnad får återuppföras. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Fasader och tak ska vara av traditionella material, färgsättning ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.

Tidigare beslut

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus gavs 2012 i ärende B2012-0795 beslutsnummer § 2012-1612.

Skäl till beslut

Befintlig byggnads avvikelser beträffande avstånd till tomtgräns är förklarad som en liten avvikelser enligt plan- och bygglagen i tidigare beviljat lov.

Befintlig byggnad är äldre, har byggts till i etapper och består tydligt av flera olika byggnadskroppar. Vid beräkning av byggnadshöjd och i förlängningen våningsantal har byggnaden delats upp i 3 olika byggnadskroppar. För den nordvästra delen med balkong och gavel mot gata samt för den nordöstra delen med gavel mot gata mäts byggnadshöjden på långsida som är belägen mot granne och för den mittersta byggnadskroppen med entrédörr mot gata mäts byggnadshöjd på långsida som är belägen mot gata. Avståndet från byggnadshöjden till vindsbjälklaget understiger 0,7 meter. Vidare uppfyller inte befintlig vind kravet i boverkets byggregler på minst 2,3 meter i rumshöjd för bostad på vind. Rumshöjden på vinden mäts till 1,9 meter. Sammanfattningsvis kan vinden enligt 1 kapitlet 4 § plan- och byggförordningen inte anses vara en våning. Befintlig byggnad är därför uppförd i en våning och byggrätten enligt detaljplanen är 160 kvm byggnadsarea.

Enligt 8 kapitlet 7 § plan- och bygglagen får kraven på tillgänglighet anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar samt med hänsyn till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning. Avsteg får dock endast göras om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Nämnden bedömer att det i aktuellt fall är oskäligt utifrån byggnadens förutsättningar att kräva att tillbyggnaden läggs i samma nivå som befintlig byggnad. Den befintliga byggnaden är äldre och har byggts till i omgångar. Om den nya tillbyggnaden skulle höjas för att uppfylla kraven på tillgänglighet skulle detta få stor påverkan på de senare tillbyggda delarnas anpassning och möjlighet att underordna sig de äldre byggnadskropparna. Byggtekniskt skulle en höjning av tillbyggnaden innebära otillräcklig rumshöjd om taket samtidigt skulle anpassas till den äldre byggnadskroppen. Sökanden har i ärendet redovisat att samtliga bostadsfunktioner finns tillgängliga i de befintliga byggnadskropparna som är belägna i samma nivå samt att en ramp vid behov kan monteras i den tillbyggda delen. Med hänvisning till ovan bedömer nämnden att avsteg från kravet på tillgänglighet i 8 kap 1 och 2 §§ plan- och bygglagen kan göras enligt 8 kap 7 § plan- och bygglagen.



Ansökt tillbyggnad bedöms väl anpassad till befintlig byggnad och väl anpassad till dess kulturhistoriska värde. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att ansökta åtgärder är planenliga och uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Bygglov medges därmed enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-13
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Illustrationer

ÖVERSIKTSKARTA

