

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KREMLAN 46 (MÖJAVÄGEN 35) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring av huvudbyggnad

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med tillkommande byggnadsarea om 6,87 kvm respektive bruttoarea om 34,87 kvm. Tillbyggnaden föreslås i två våningar mot norr med sadeltak. Ansökan avser även uppsättning av två fönster mot öst.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende placering på prickmark och byggnadshöjd. Förslaget bedöms inte heller uppfylla kraven på varsamhet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov och startbesked för fasadändring avseende uppsättning av två fönster mot öst
3. Avgiften för handläggningen av tillbyggnaden är 4 641 kronor och avgiften för handläggningen av fasadändringen är 3 208 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för handläggningen av tillbyggnaden är 4 641 kronor och avgiften för fasadändring är 3 208 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund

Fastigheten ingår i ett grupphusområde byggt efter ritningar år 1983. Området bebyggdes med 50 sammanbyggda småhus, hustyp A-E samt två kvartersgårdar, hustyp K. Variation i raka respektive vinklade carports samt speglade planlösningar förekom vid nybyggnaden inom vissa hustyper. Hustyp A (12 st hus) uppfördes i en våning. Hustyperna B (12 st hus), C (12 st hus) och E (6 st hus) uppfördes i två våningar med en utskjutande lågdal mot gata. Hustyp B gavs två kvadratiska fönster i plan två och två lite större fönster symmetriskt placerade under i plan ett. Hustyp C gavs tre kvadratiska fönster i plan två och tre lite större fönster symmetriskt placerade under i plan ett. Hustyp E utfördes sammanbyggt mot grannhus i plan två med fyra fönster i plan två och tre fönster i plan ett, ett av fönsterna symmetriskt placerad över/under varandra. Hustyp D (8 st hus) uppfördes i två våningar, den utskjutande byggnadsdelen mot gata uppfördes även den i två våningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

med tak utformat med samma taklutning som övrig byggnadsvolym. Kvartersgårdarna, hustyp K, uppfördes i två plan med framskjuten fasad.

Nu aktuellt ärende avser ett hus av hustyp C.



Flygfoto från 2023

Området har under årens lopp genomgått förändringar. Bland annat har bygglov getts för inbyggnad samt påbyggnad av carportar mellan fastigheter, påbyggnad av befintlig lågdel mot gata, breddning av befintlig lågdel mot gata, fönsterbyten mm.

Av byggnaderna har idag 6 byggnader en framskjutande byggnadsdel i två plan med sadeltak mot gata. En byggnad har valmat tak mot gata. Sadeltaken mot gata gavs lov för mellan år 2001 och 2015.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S405 med beteckningen BSIIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 130 kvm. Byggnader ska uppföras i tomtgräns mot granne och i huvudsak enligt i planen angiven illustration. Byggnad får uppföras i två våningar och till en höjd av 5,7 m. Vind får inte inredas.

Fastigheten är idag bebyggd med 117,6 kvm vilket innebär att den totala ytan efter tillbyggnaden blir 124,5 kvm. Förslaget avviker från detaljplanen avseende påbyggnad som inkräktar på prickmark, mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen samt byggnadshöjden som avviker med 6,3 meter mot tillåtna 5,7 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. 8,1 kvm av befintlig huvudbyggnad är placerad på prickmark.

Hänsyn ska, enligt 2 kap. 6 § PBL, tas till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska hänsyn tas

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

till bebyggelseområdets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar ska, enligt 8 kap. 17 § PBL, göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta är generella krav och syftar till att fånga upp kvaliteter i alla typer av bebyggelsemiljöer, oavsett tidsålder

Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för bygglov är enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 a PBL att det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, s.k. planenligt ursprungsläge. Om byggnadsverket inte överensstämmer med detaljplanen måste avvikelserna enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL tidigare ha godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser. Hänvisningen till äldre bestämmelser omfattar dock endast avvikelser som har godtagits i samband med bygglovsprövningar enligt ÄPBL.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende placering av byggnad på prickmark. Avvikelsen har inte godtagits vid en tidigare bygglovsprövning.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den fasaden som har mest allmän påverkan är norra fasaden. Eftersom förslaget innebär att man har en gavel mot gata och långfasad så räknas byggnadshöjden upp tillnock.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Vid nybyggnad var området varierat avseende höjder på de framskjutna delarna, antal våningar samt huruvida byggnaderna var sammanbyggda i plan två eller inte. Karakteristiskt för området var framför allt byggnadernas volymer, takutformning, fasad- och taktäckningsmaterial samt fönstersättning. Under årens lopp har området genomgått förändringar och området är idag inte enhetligt. Att åtgärden är planenlig är en grundförutsättning för att lov ska kunna ges. På senare tid har det i rättspraxis även blivit allt tydligare att utformning, varsamhet och hänsyn till befintlig bebyggelse arkitektoniska kvaliteter oavsett tidsålder har stor betydelse i lovprövningen.

Liknande åtgärder som den nu föreslagna förekommer visserligen inom planområdet men bedöms inte värna om områdets karaktärsdrag. Idag har 6 av 52 byggnader sadeltak mot gata. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är fråga om en systematisk lovgivning och att det är av stor vikt att området framöver utvecklas i en riktning där hänsyn tas till områdets karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslagen åtgärd skulle påverka byggnadens karaktärsdrag på ett sätt som strider mot varsamhetskravet. Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven på lämplig utformning i förhållande till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen eller god helhetsverkan i 2 kap. 6 PBL.

Efter en detaljplans genomförandetid har löpt ut finns utökade möjligheter att medge avvikelser, enligt 9 kap. 31 c § PBL. Sådana avvikelser syftar till att kunna medge avvikelser för åtgärder som tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Att åtgärden ska tillgodose ett angeläget gemensamt behov innebär att det ska vara väsentligt för flera människor, inte enbart vara till nytta för en eller några få personer. Med att åtgärden ska tillgodose ett allmänt intresse avses att byggnaden eller anläggningen ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet se prop. 2013/14:126 s. 309 f. De utökade möjligheter att pröva liten avvikelse, som 9 kap. 31 c § PBL innebär, är inte tillämplig då åtgärden inte kan anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 30 § PBL avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att lov och startbesked ges för två nya fönster mot öst.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fasad- och sektionsritning 2023-10-01
2. Fotografi 2023-09-14
3. Situationsplan 2023-08-12
4. Planritning BV, ÖV 2023-08-12
5. Fasad- och sektionsritning 2023-08-12
6. Fasad- och sektionsritning 2023-08-12
7. Fotografi 2023-08-12
8. Fotografi 2023-08-12
9. Fotografi 2023-08-12
10. Fotografi 2023-08-12
11. Fotografi 2023-08-12

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. KREMLAN 46 (MÖJAVÄGEN 35) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring av huvudbyggnad
2. Yttrande från sökande 2023-11-01

Delges:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

- sökande

Underrättas:

- Grannar

-Kungörelse