

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

STINSEN 1 (BENGT FÄRJARES VÄG 13) Ansökan om bygglov för nybyggnad av handelslokal samt mur och plank

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av handelslokal samt lov för mur.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget avviker från gällande detaljplanen avseende bruttoarean ovan mark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget avslås eftersom avvikelserna inte är liten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med avvikelser från detaljplanen. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL
2. Avgiften för handläggningen är 32 760 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 32 760 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den aktuella ansökan avser bygglov för nybyggnad av en handelslokal med en totalt bruttoarea (BTA) om 558 kvm. Ansökan avser även lov för mur.

Den nya byggnaden föreslås uppföras i två våningar med inredd vind. Fasaden föreslås bli stående träpanel med kulören motsvarande NCS S-2005-Y30R och taket med faltak, stående träpanel med kulören motsvarande NCS S-2005-Y30R.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D137 med beteckningen HIIe1 350.

Enligt planen får fastigheten bebyggas med max 350 kvm bruttoarea ovan mark. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Enligt planen ska gestaltningsprogrammet följas och enligt den ska hus och murar utföras med putsade eller slammade fasad samt med tak av falsad slätplåt. Fastigheten får enligt detaljplanen användas för handel och kontor.

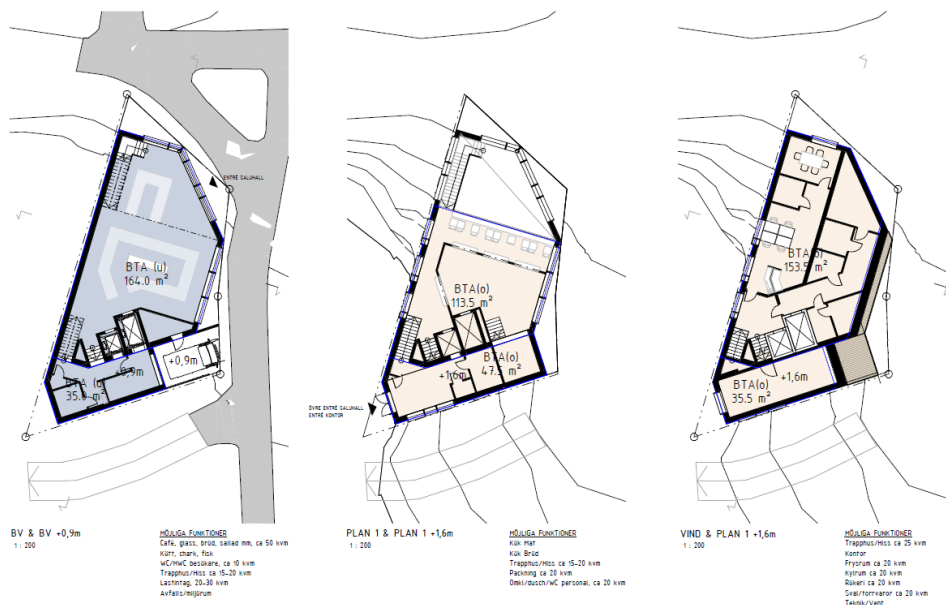
Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Inkomna synpunkter från sökanden ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Enligt planen får fastigheten bebyggas med max 350 kvm bruttoarea ovan mark BTA(o). Sökande har lämnat in handlingar som visar att den inräknade bruttorean ovan mark BTA(o) och bruttoarean under mark BTA(u) kan summeras till 350 kvm. Enligt den inlämnade handlingen har sökande räknat med bruttoaren på vindsplanet och övreplanet som bruttoarea ovan mark och hela entréplanet som bruttoarean under mark. *se bilden nedan.*



Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att det inte finns en definition av begreppet ”bruttorean ovan mark” i planbeskrivningen och därav används Svensk standard SS 21054:2020 *Area och volymer för husbyggnader – Terminologi och mätregler* som vägledande vid bedömning av definitioner och mätningssätt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

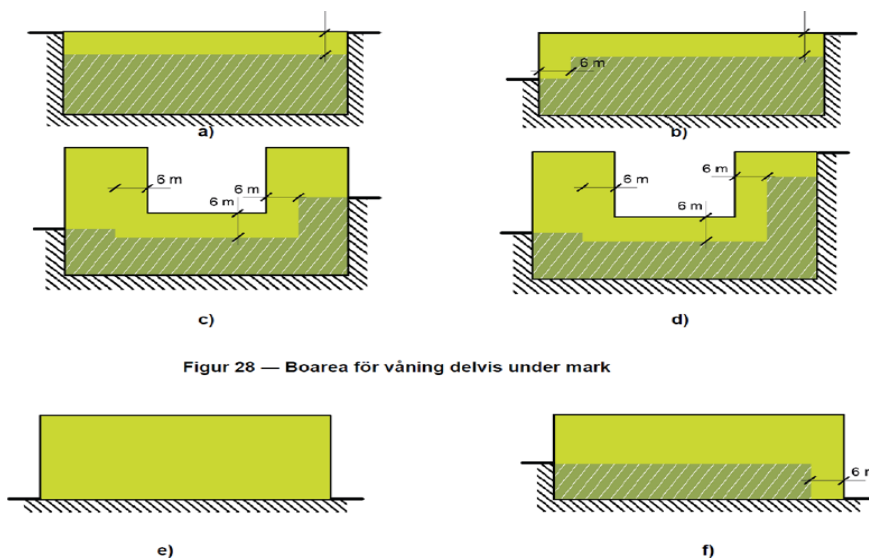
Enligt avsnitt 8.5 i Svensk standard kan bruttoarean underindelas efter temperaturreglering och läge ovan/under mark, för vidareförklaring hänvisas det till avsnitt 18.

Enligt avsnitt 18.3.1 area ovan mark –(o) omfattas utrymme vars golv ligger helt över anslutande marknivå och enligt avsnitt 18.3.2 omfattas arena under mark –(u) av utrymme vars golv ligger helt eller delvis under anslutande marknivå.

Enligt avsnitt 18.3.3 beskrivs gränsdragning mellan arean ovan och under mark som följande:

”För satt kunna bestämma om arean är ovan eller under mark för en våning vars golv ligger delvis under mark ska följande metod användas i exemplet för bestämning av area ovan mark. Se figur 28

- *arean inom del av våning som ligger inom 6,00 meter (mätt vinkelrätt från ytterväggens insida) från yttervägg som inte gränsar mot annan byggnad och vid vilken golvet ligger i nivå med eller över anslutande marknivå. Dock utformas areans invändiga ”hörn” med hjälp av extrapolering (förlängning) av en parallellt med fasaden dragen linje.*
- *byggnadens bredd kan i vissa fall ge upphov till en inre ”mörk” area som befinner sig bortom 6-meterzon mot fasad som räknas som area ovan mark. I andra hus än småhus beräknas den ”mörka” arean enligt figur 28*
- *i de fall byggnaden har endast en fasad mot mark högre än golvnivån, beräknas arean på samma sätt som om byggnaden gränsar mot en annan byggnad, se figur 28f.”*

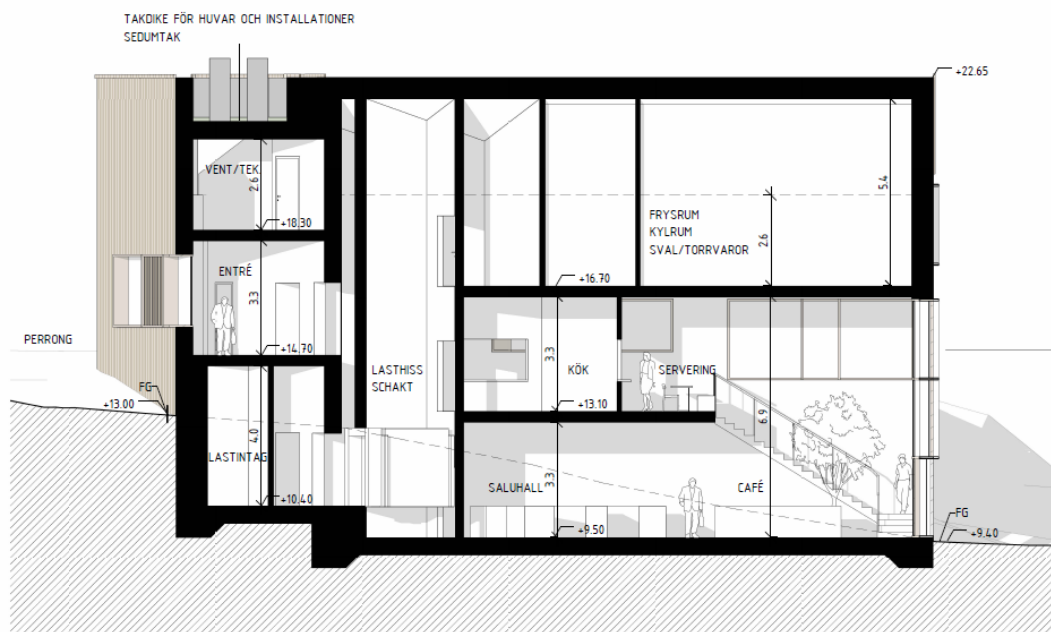


Figur 28 — Boarea för våning delvis under mark

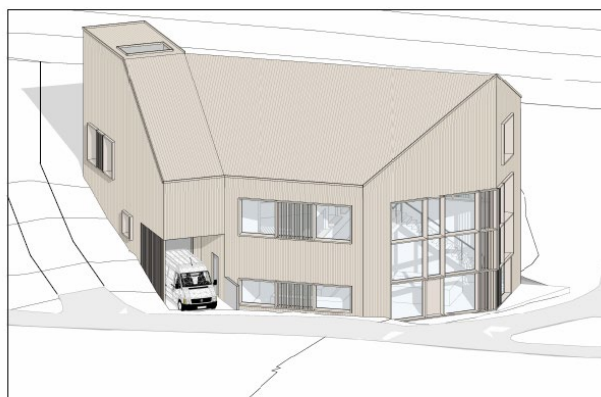
Figur 28 visar exempel på ett antal scenarier där fasaden ligger mot mark (skrafferat område). Det ljusgröna området, 6 meter från fasaden, beräknas som bruttoarea ovan mark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att delar av entréplanet ska räknas med som bruttoarea ovan mark. Detta utifrån beskrivningen i svensk standard och inlämnade handlingar som visar att entréplanets golv ligger helt över anslutande marknivå i fasad mot nordost. Utifrån handlingarna uträknade bruttoarean ovan mark i entréplanet får miljö- och stadsbyggnadskontoret en bruttoarea om ca 87 kvm, vilket ger en total bruttoarea ovan mark om 437 kvm. Detta gör att åtgärden avviker från gällande detaljplan med ca 87 kvm, motsvarande ca 25 procent.



SEKTION A-A
1:100

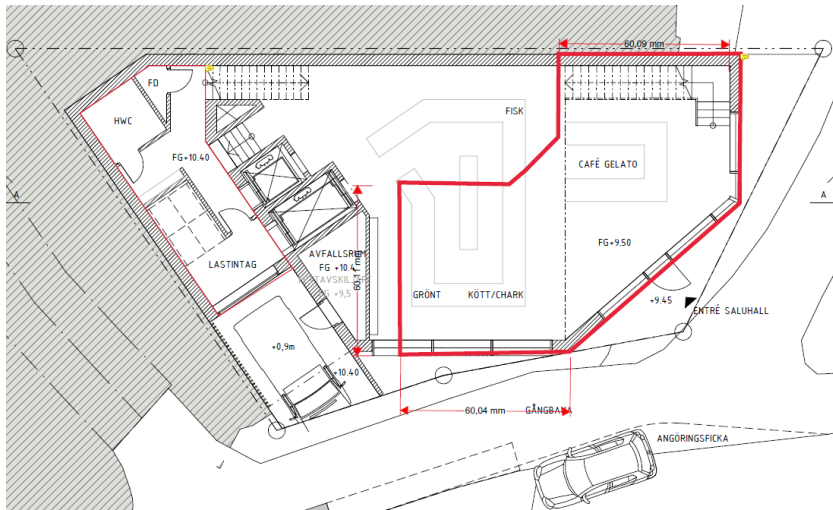


3D-VY, Bengt Färjares väg



3D-VY, Gatuvy Entré Saluhall

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar



1, Markering som visar del av entréplanets yta som Miljö och stadsbyggnadskontoret bedömer är bruttoarea ovan mark

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att föreslaget fasad- och takmaterial avviker från gestaltungsprogrammet och därmed också från detaljplanen.

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 planavvikelseerna så omfattande att den inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 30 § PBL avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av handelslokal och mur.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Inkommande e-post 2023-09-14
2. Situationsplan 2023-06-01
3. Planritningar plan 1 2023-06-01
4. Planritningar entréplan 2023-06-01
5. Takplan 2023-06-01
6. Planritning plan 2 + vind 2023-06-01
7. Sektion- och planritning 2023-06-01
8. Fasadritning V 2023-06-01
9. Fasadritning O 2023-06-01
10. Fasadritning NO 2023-06-01
11. Fasadritning SO 2023-06-01
12. Nybyggnadskarta 2023-06-01
13. Illustrationer 2023-06-01
14. Illustrationer 2023-06-01

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

15. Yttrande 2023-10-30

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. STINSEN 1 (BENGT FÄRJARES VÄG 13) Ansökan om bygglov för nybyggnad av handelslokal samt mur och plank

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare