

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

TYN 4 (TYNPLAN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser tillbyggnad genom påbyggnad av enbostadshus.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns. Förslaget bedöms inte uppfylla kraven på paneligt utgångsläge då villan är placerad ca 1,5 meter från tomtgräns, mot gällande 6 meter. Utgångsläget är därför planstridigt.

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 med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 4 641 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

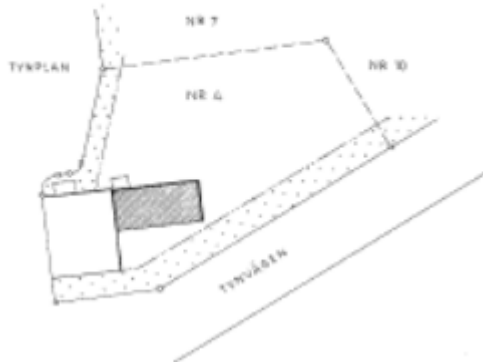
Avgiften för beslutet är 4 641 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för en påbyggnad av en tidigare tillbyggnad, i en våning. Påbyggnaden skulle tillföra 29 kvm bruttoarea. Byggnaden har en våning med inredd vind och tillbyggnaden i en våning tillkom på 1960-talet. Föreslagen åtgärd medför en volymökning på en byggnad med planstridigt utgångsläge.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist



Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 med beteckningen BNI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta dock högst 100 kvm.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning. Byggnader ska placeras minst sex meter från tomtgräns.

Fastigheten är idag bebyggd med ca 100 kvm. Påbyggnad innebär en volymökning men ingen ytterligare byggnadsyta.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad som är placerad ca 1,5 meter från gränsen i jämförelse mot tillåtna 6 meter. En avvikelse som inte kan bedömas som liten.

Hela bebyggelseområdet kring Tynplan är uppfört på 1920-talet, innan gällande detaljplan antogs. Samtliga huvudbyggnader har ett planstridigt utgångsläge då de avviker från planbestämmelserna avseende avstånd till gränser.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B14. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Området och byggnaden är klassade som särskilt värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Yttranden

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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 avståndet till tomtgräns. Avvikelsen har inte godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt ÄPBL. Hela bebyggelseområdet kring Tynplan är uppfört på 1920-talet, innan gällande detaljplan antogs. Samtliga huvudbyggnader har ett planstridigt utgångsläge då de avviker från planbestämmelserna avseende avstånd till gränser. Här skulle behövas en planändring för att åtgärda det problem som uppstår för många fastighetsägare med dagens rättspraxis.

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.

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 tillämpliga då åtgärden, även om den kan anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov, inte utgör en liten avvikelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för påbyggnad av enbostadshus på fastigheten Tyn 4. Vidare utredning av förslaget har inte gjorts. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för grannhörande av ärendet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan 2023-06-28
2. Fasad- och sektionsritning 2023-06-28
3. Foton 5 st, 2023-11-10
4. Mail med besked från sökande, 2023-11-10

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Tyn 4. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.
2. Yttrande från sökande, 2023-11-10

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)