

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

DUNGEN 2 (ÅKERVÄGEN 7) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Förslaget avser en höjning av det befintliga taket. Åtgärden medför en volymökning som bedöms som en tillbyggnad. Det nya taket föreslås med en ny balkong samt takkupor.

Ursprungligen innehöll ansökan även yttre och inre ändringar. Dessutom ingick en nybyggnad av komplementbyggnad som sen sökande valde att stryka från ansökan.

Befintlig byggnad har planstridigt utgångsläge och avviker från detaljplanen avseende våningsantal och byggnadsarea. Befintliga huvudbyggnaden innehåller två våningar och har en total byggnadsarea om ca 185 kvm.

Det finns inga beviljade bygglov för tillbyggnad enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, på fastigheten. Med anledning av det planstridiga utgångsläget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov för tillbyggnad. Fasadändringar är undantagna kravet på planenligt utgångsläge.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende våningsantalet samt den högsta tillåtna byggnadsarean. Den föreslagna påbyggnaden medför en ny våning(vindsvåning) som enligt planbestämmelserna får uppföras dock blir den totala förslaget planstridigt med hänsyn till våningsantalet, totalt tre våningar varav en vindsvåning. Den högsta tillåtna byggnadsarea (160,5 kvm) överskrids med ca 24,5 kvm.

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 7 303 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 7 303 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Bakgrund

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Förslaget avser en höjning av det befintliga taket. Åtgärden medför en volymökning som bedöms som en tillbyggnad. Det nya taket föreslås med en ny balkong samt takkupor.

Ursprungligen innehöll ansökan även yttre och inre ändringar samt ingick en nybyggnad av komplementbyggnad som sen sökande valde att stryka och söka separat.

Befintlig byggnad har planstridigt utgångsläge och avviker från detaljplanen avseende våningsantal och byggnadsarea. Befintliga huvudbyggnaden innehåller två våningar och har en total byggnadsarea om ca 185 kvm.

Det finns inga beviljade bygglov för tillbyggnad enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, på fastigheten. Med anledning av det planstridiga utgångsläget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov för tillbyggnad. Fasadändringar är undantagna kravet på planenligt utgångsläge.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende våningsantalet samt den högsta tillåtna byggnadsarea. Den föreslagna påbyggnaden medför en ny våning(vindsvåning) som enligt planbestämmelserna får uppföras dock blir den totala förslaget planstridigt med hänsyn till våningsantalet, totalt tre våningar varav en vindsvåning. Den högsta tillåtna byggnadsarean (160,5 kvm) överskrids med ca 24,5 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S2 med beteckningen A. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/8 av fastighetens yta motsvarande 160,5x kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning och en vindsvåning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter räknat från medelmarknivå. Huvudbyggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad med 2 våningar i jämförelse mot tillåtna en våning med vindsvåning. Dessutom överskrids den högsta tillåtna byggnadsarean (160,5 kvm) med ca 24,5 kvm, en avvikelse motsvarande 15 %.

Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande X /Sökande har inte haft några synpunkter över tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

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 våningsantal och byggnadsarea och strider mot gällande detaljplan. Avvikelsen har inte godtagits vid en tidigare bygglovsprövning.

Gällande detaljplan vann laga kraft 1929. Detaljplanen ska tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF.

Ansökan inkom 2023 och nuvarande PBL och rättspraxis ska tillämpas vid prövning av ansökan.

Möjligheten att medge dispens från planbestämmelser har skärpts genom ÄPBL och PBL samt genom rättspraxis. Planstridiga åtgärder som har tillkommit före ÄPBL regleras genom punkt 13 i övergångsbestämmelserna till PBL. Övergångsbestämmelsen hänvisar till 17 kap. 18 a § ÄPBL som anger att byggnadsnämnden i ett ärende om bygglov får förklara att en åtgärd som avviker från detaljplanen ska utgöra en liten avvikelse. Avvikelsen måste dock vara liten och förenlig med detaljplanens syfte för att den ska kunna förklaras som godtagen, se exempelvis mark- och miljööverdomstolens avgörande 2018-05-16 i mål nr P 8127-17.

Mark- och miljödomstolen har i flera avgöranden konstaterat att avvikelse avseende våningsantal inte är att betrakta som en liten avvikelse. Redan med hänsyn till denna avvikelse saknas juridisk förutsättning att bevilja lov för tillbyggnad. Avvikelsen kan inte förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. När en byggnad har fler avvikelser, i detta fall utöver våningsantal även avvikelse avseende byggnadshöjd och placering på mark som inte får bebyggas, ska därtill en sammanvägd bedömning av samtliga avvikelser göras och avvikelserna tillsammans kunna betraktas som liten för att de ska kunna förklaras vara en liten planavvikelse. Detta stödjer ytterligare att förutsättningar att ge lov för tillbyggnad saknas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att det saknas juridisk förutsättning att ge lov för tillbyggnad. Bedömning av utformning av tillbyggnaden är därför inte relevant. Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys av förslaget är dock inlämnat på sökandes eget initiativ. Konsekvensanalysen kan sammanfattas som att förslaget bedöms uppfylla krav på utformning och anpassning till stads- och landskapsbilden samt förbud mot förvanskning. Då det juridiskt sätt saknas förutsättningar att ge lov pga. av byggnadens planstridiga utgångsläge är detta dock endast en parentes i sammanhanget.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan inkom 2023-12-15
2. Planritningar inkom 2023-12-15
3. Sektion inkom 2023-12-15
4. Fasadritningar inkom 2023-12-15
5. Fas/sek/plan (gammalt lov) inkom 2024-09-04
6. Situationsplan (gammalt lov) inkom 2024-09-04
7. Skrivelse (sökande) inkom 2024-08-02
8. Övriga handlingar(domslut) inkom 2024-03-13

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. DUNGEN 2. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)