

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

MÅLAREN 26 (KYRKVÄGEN 4B)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för tillbyggnad med tillkommande byggnadsarea/bruttoarea om 29,6 kvm enligt situationsplan. Tillbyggnaden föreslås 4,6 meter från närmsta granntomt. Den nya byggnadsdelen är i en våning och sammankopplas med befintlig byggnad genom en länk/passage. Material och färgsättning görs lika befintlig huvudbyggnad.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B51. Byggnaden är klassad som omistlig och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende våningsantal, byggnadshöjd samt att hela översta plan har inretts. Förslaget strider mot detaljplanen med avseende på byggnadsarea. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det vid en samlad bedömning av avvikelserna 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 5 065 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 5 065 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad med en byggnadsarea/bruttoarea om 29,6 kvm. Byggnadsdelen uppförs i en våning och placeras 4,6 meter från tomtgräns mot Målaren 27. Fasaderna utförs i samma rödmålade liggande fasadpanel som befintlig huvudbyggnad. Knutbrädor, sockelbrädor och foder målas vita likt befintlig byggnad. Fönster och fönsterdörr utförs i trä med genomgående spröjs. Garagedörr och fönsterdörr målas i samma blåa kulör som förekommer på huvudbyggnadens dörrar och snickerier. Taket beläggs med tvåkupigt lertegel likt befintligt tak på huvudbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har förlängt handläggningstiden på sökandes egen begäran. Beslut om förlängd handläggningstid fattades 2 oktober 2024.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Registrerad tomtstorlek i fastighetsregistret är för fastigheten Mälaren 26 1628 kvm. Sökande har framfört synpunkter på fastighetsstorleken.

För fastigheten gäller detaljplan nr S263 med beteckningen Ö. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 av fastighetens yta motsvarande 162,8 kvm i förhållande till registrerad fastighetsstorlek i fastighetsregistret. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 m räknat från medelmarknivå. Vind i byggnad uppförd i två våningar får inredas, för byggnad av trä får vinden dock inredas till max en tredjedel. Huvudbyggnad ska som grund placeras minst 6 m från tomtgräns. För byggnadsdel i en våning kan 4,5 mot granne prövas genom grannehörande om grannens byggnad ligger minst 7,5 m från tomtgräns.

Fastigheten är idag bebyggd med 115 kvm huvudbyggnad och 25,1 kvm orangeri. Det finns även ett garage som har beviljat rivningslov med dnr B 2019-208. Garaget är placerat på samma plats som föreslagen tillbyggnad. Borträknat garaget som har rivningslov är fastigheten bebyggd med 140,1 kvm. Föreslagen tillbyggnad har en byggnadsarea om 29,6 kvm enligt situationsplanen, vilket innebär att den totala ytan efter föreslagen tillbyggnaden blir 169,7 kvm. Förslaget avviker från detaljplanen avseende överskriden byggnadsarea som överskrids med 6,9 kvm, motsvarande 4,2 %.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende byggandshöjd, våningsantal samt att hela översta plan har inretts. Lov för vindsinredning gavs år 2009.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B51. Byggnaden är klassad som omistlig 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 stadsbyggnadskontorets bedömning

Registrerad tomtstorlek i fastighetsregistret är för fastigheten Mälaren 26 1628 kvm. Sökande har framfört synpunkter på fastighetsstorleken och skickat in en tomtindelning från år 1972. På kartan tillhörande tomtindelningen redovisas fastigheten med siffran 1695, 2 m². Representant från Miljö- och stadsbyggnadskontorets kart- och mätavdelning har varit i kontakt med Lantmäteriet som i en e-post framför att uppgiften i fastighetsregistret inte kommer att ändras genom ett registreringsbeslut och att fastigheten är 1628 kvm stor. Miljö- och stadsbyggnadskontoret måste utgå från

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

registrerad tomtstorlek vid handläggning av bygglovsärenden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan inte spekulera i om den registrerade tomtstorleken skulle bestå eller ändras om sökande skulle begära en fastighetsbestämning hos Lantmäteriet. Vid prövning av lov utgår miljö- och stadsbyggnadskontoret från den vid tidpunkten registrerade tomtstorleken.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd, våningsantal samt att hela översta plan har inretts. Lov för vindsinredning gavs år 2009. Avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt äldre plan- och bygglagen och ska inte prövas på nytt.

Gällande detaljplan anger bland annat att huvudbyggnad ska placeras minst 6 m från tomtgräns. I fråga om byggnadsdel i en våning får byggnadsnämnden, om grannbyggnaden är placerad minst 7,5 m från tomtgräns med ett mindre avstånd, men inte under 4,5 m. Om avståndet rör avstånd till granntomt ska grannhörande ske innan beslut. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att grannfastigheten, Målaren 27, har sin huvudbyggnad placerad mer än 7,5 m från tomtgräns. Sökande har även skickat med ett grannegodkännande där ägarna av Målaren 27 medger placeringen närmre tomtgräns än 6 m. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att även huvudbyggnaden på Målaren 29 är placerad mer än 7,5 m från tomtgräns mot Målaren 26.

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 avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Byggnaden är klassad som omistlig och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. 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. Om avviker tidigare godtagits ska enligt 9 kap. 31 d § en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks lov för och de avvikelser som tidigare har godtagits. I dagens rättspraxis framgår att avvikelser avseende våningsantal som ensam avvikelse inte kan bedömas vara en liten avvikelse. Det innebär att miljö- och stadsbyggnadskontoret inte kan medge fler avvikelser på fastigheten. Eventuell tillbyggnad måste var helt planenlig för att bygglov ska kunna ges. Det saknas därmed juridisk möjlighet att ge lov för föreslagen tillbyggnad som avviker från detaljplanen avseende byggnadsarea.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår bygglov med stöd av 9 kap. 30 § PBL. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov med startbesked ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering med kontrollplan samt info om garaget kommer att uppföras utan golvbrunn eller inte. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges och bygglovavdelningen enbart fatta beslut om startbesked ställs krav på utstakning och lägeskontroll av tillbyggnaden samt krav att lägeskontroll redovisas vid slutbesked.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2024-09-09
2. Planritningar, inkom 2024-09-09
3. Fasadritningar, inkom 2024-09-09
4. Fasadritningar, inkom 2024-09-09
5. Fasadritningar, inkom 2024-09-09
6. Grannegodkännande, inkom 2024-09-09
7. Projektbeskrivning, inkom 2024-09-09
8. Sektion, inkom 2024-09-09

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Målaren 26. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
2. Inkommande e-post från Lantmäteriet angående tomtstorlek, inkom 2024-11-14
3. Övriga handlingar, utdrag fastighetsregistret, upprättades 2024-11-18
4. Övriga handlingar, tomtindelning år 1972, inkom 2024-09-09

Delges:

- sökande

- fastighetsägare 2 st