

2019-03-11

§ 31 2018.206 SBN

Ingared 5:100, tillbyggnad av enbostadshus (2018-0035)**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för en tillbyggnad på fastigheten Ingared 5:100.

Den tänkta åtgärden innebär att befintlig takkupa ersätts med en 6,2 m lång och 3,8 m djup takkupa. Takkupan möjliggör inredande av ett allrum på vinden.

Den aktuella fastigheten ligger inom detaljplan B175 S, Ingared m. fl., lagakraftvunnen 1972-12-27. För område med BÖ I betecknat gäller att byggnad får uppföras med högst en våning.

Yttrande

Sökande framfört i korthet att man ska se åtgärden som en liten avvikelser då man tidigare i området gjort den bedömningen. Enligt sökande har 20-25% av villorna på Brasegatan och Gudmundsgatan takkupa som upptar mer än 1/3 av takfallet och har ett utseende liknande den de söker bygglov för. Sökande hänvisar till olika tidigare rättsfall för liknande fall om vilka hänsyn man ska ta till omgivande byggnader. (Yttrandet med tidigare korrespondens bifogas).

Berörda grannar, Ingared 5:90, Ingared 5:91, Ingared 5:99, Ingared 5:101, Ingared 5:110, Ingared 5:111 och Ingared 5:112 har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Ingen erinran har inkommit.

Bedömning

Ca 18% av husen i det området har liknande takkupa som den ansökan gäller, ca 9% har en mindre takkupa, ca 9% har en annan takkupa och ca 65% har ingen takkupa. Hur många som har bygglov där man gjort en bedömning om avvikelser har inte undersökts.

Dock ska det påpekas att 9 kap 31 § d gäller för tidigare avvikelser på samma fastighet inte för tidigare avvikelser i omgivningen. Enligt PBL en kommentar (bl.a. Lars Uno Didón): Om ett bygglov tidigare har lämnats med mindre avvikelse från planen och en ny ansökan görs på samma fastighet, byggnad eller anläggning, som även den innebär avvikelse från planen, ska byggnadsnämnden göra en samlad bedömning av samtliga åtgärder.

Av bygglovsritningarna i ansökan framgår att den aktuella takkupan är 6,2 meter

lång. Takkupan når upp till taknocken. Samhällsbyggnadskontorets uppfattning är att takkupans storlek och utformning är sådan att den kommer att påverka upplevelsen av byggnadens höjd. Takkupan ska därför ingå i beräkningen av byggnadshöjden. Med utgångspunkt från bygglovsritningarna kommer byggnadshöjden, även när takkupan beaktas, att understiga den i detaljplanen tillåtna höjden om 3,2 meter. Byggnadshöjden är därmed planenlig.

Att takkupan ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden får även betydelse vid bedömningen av byggnadens förenlighet med detaljplanen när det gäller antalet våningar. Av

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

9 § fjärde stycket ÄPBF följer att en vind ska anses som en våning om ett bostadsrum kan inredas där och om byggnadshöjden, är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Av de ritningar som hör till bygglovansökan framgår att byggnadshöjden är betydligt högre än så. Eftersom bostadsrum dessutom kan inredas där utgör även vindsplanet en våning. Byggnaden har därmed en våning mer än vad detaljplanen tillåter.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en åtgärd som avviker från gällande detaljplan under förutsättning att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. En avvikelse beträffande högsta tillåtna våningsantal utgör emellertid enligt Mark- och miljööverdomstolens praxis inte en sådan liten avvikelse som avses i bestämmelsen (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 november 2015 i mål nr P 3501-15). Avvikelsen från detaljplanen när det gäller antalet våningar kan därför inte godtas.

Den sökta åtgärden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökta åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

Beredning

Ärendet togs upp till samhällsbyggnadsnämnden 2018-12-17. Nämnden beslutade att ärendet skulle återremitteras för att utreda om det är så att många andra hus i området har byggt liknande takkupor.

Förvaltningens förslag till beslut: Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Beslut

Arbetsutskottet föreslår att nämnden återremitterar ärendet för att bevilja bygglov. Arbetsutskottet bedömer att detta inte är så som en stor avvikelse från detaljplanen, dels med hänvisning till att områdets karaktär har förändrats sedan detaljplanen togs fram, dels att flertalet av de andra husen i området har denna typ av takkupor.

Upplysningar:

Avgiften för bygglovet är 11 355 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322-61 62 73 eller via hakan.soderberg@alingsas.se.

Undertecknad kontrollplan (bilaga) ska lämnas till Samhällsbyggnadskontoret som underlag för ansökan om slutbesked.

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
------------------	------------------	------------------	--------------------

2019-03-11

Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är Samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar

Expedieras till

Handlingar som tillhör beslutet Ankomststämplad

Ansökan om bygglov 2018-01-19

Situationsplan, takplan, fasad- och sektionsritning 2018-10-29

Sökandens och SBK korrespondans 2018-10-01

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande