

Datum: 2022-04-20
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2022.021 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov Tillbyggnad av enbostadshus **FJÄLLBACKA 1 (ENEHAGSGATAN 120) (2021-965)**

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-11-19 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten FJÄLLBACKA 1 (ENEHAGSGATAN 120).

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=180910.8336&y=6425478.1721&z=9&l=222>

Den sökta åtgärden innebär att man uppför 2 st takkupor, en på det västra takfallet och en på det östra. Åtgärden innebär även att man inreder den resterande delen av vinden. Detta innebär en tillkommande bruttoarea om 67,7 kvm.

Rumshöjden kommer enligt förslaget att bli 2,32 meter i de högsta delarna på 2:a våningen

Samhällsbyggnadsnämnden tog 2022-02-21 beslut om att återemittera ärendet till Samhällsbyggnadsförvaltningen för fortsatt handläggning.

Förutsättningar

«**Ärende_Sokbegrepp**» Fastigheten ligger inom detaljplan A425, Enehagen, (laga kraft 1974-07-11). Området är reglerat med bestämmelsen BFI. Området ska användas till bostadsändamål och maximal byggnadsarean är 170 kvm. Tillåten byggnadshöjd är 4,0 m och tillåtet antal våningar till 1. Endast inom med v betecknat område får utöver angivet våningstal vind inredas. På fastigheten finns punktprickad mark, mark som inte får bebyggas.

På fastigheten finns idag en befintlig byggnad på ca 156 kvm. En tillbyggnad på den norra sidan saknar bygglov och ligger på prickad mark vilket gör att byggnaden inte har planenligt utgångsläge.

Sökande inkom ursprungligen med en ansökan som även avsåg en tillbyggnad på första plan och meddelades då en bedömning av ärendet där man underrättades om att de åtgärder som saknade bygglov behöver hanteras i samband med att lov prövas för de nya åtgärderna.

Sökande har fått ta del tjänsteskrivelsen och de har den 2022-01-12 inkommit med ett yttrande. Sökande skriver:

”Grannar på samma gata har fått lov till samma åtgärd med samma detaljplan.

Vår familj växer, så vi är i stort behov av mer bostadsyta. Vi vill att våra barn ska få en sund o bra uppväxt med allt vad det innebär. Vi vill inte inreda källare då vi anser att det inte är sundt att bo i. Vi vädjar till nämnden att ta hänsyn till denna skrivelse.”

Yttrande

Sökande har i samband med tidigare ansökan givits möjlighet att yttra sig kring att Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) bedömer att bygglov inte kan ges för åtgärden.

Sökande menar att man fått svar från SBF att då andra i området har fått inreda vinden skulle de också få göra det.

SBF konstaterade då att det inte är troligt att förvaltningen har svarat så då det inte är praxis idag. Sökande har då meddelat att de ändå vill få pröva åtgärden i Samhällsbyggnadsnämnden.

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Dingle 1, Dingle 2, Dingle 3, Fjällbacka 2, Noltorp 2:4, Strömstad 13, Strömstad 14, Tanum 3 och Tanum 4 har bedömts vara berörda.

Bedömning

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt. Det är både den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser som ska stämma överens med detaljplanen.

Det finns dock vissa undantag från detta krav.

Om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt, kan bygglov i vissa fall ges ändå. Det finns tre undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Undantagen är:

1. Undantag för vissa åtgärder

”Åtgärder som är undantagna är att inreda ytterligare bostad, färga om byggnaden, byta fasadbeklädnad, byta taktäckningsmaterial, och andra ändringar av byggnaden som avsevärt påverkar dess yttre utseende”.

De åtgärder som vidtagits eller de som söks överensstämmer inte med något av de ovan angivna åtgärder som kan genomföras.

2. Avvikelsen har godtagits i en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning
Några sådana beslut finns inte registrerade hos SBN.

3. Avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse.

”Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten. Avvikelserna kan inte, var för sig och/eller sammantaget bedömas som små”.

Planket skulle delvis kunna medges men tillbyggnaden ligger till för stor del på punktprickad mark, mark som inte får bebyggas. Dessutom gäller ansökan inte dessa åtgärder.

Då takkupan på det västra takfallet inte kan betraktas som liten, innebär det att byggnadshöjden påverkas. Höjden blir 5,7 meter vilket överskrider den i detaljplanen maximalt tillåtna med 1,7 meter: Detta bedöms inte vara en liten avvikelse.

I flera domar hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) ex. MÖD 2015-06-22 och P10235-14, har det konstaterats att ett överskridande av byggnadshöjd med 0,5 meter eller mer inte kan räknas som en liten avvikelse enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31b § 1.

Av 9 § fjärde stycket Plan- och byggförordningen (PBF) framgår bl.a. att som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den enligt tredje stycket beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Enligt den definitionen kommer då denna vind att räknas som våning. Det innebär att det enligt detaljplanen tillåtna antalet våningar kommer att överskridas.

I flera domar hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), ex. MÖD 2012-09-18 [P 2076-12](#) och MÖD 2014-03-12 [P 9317-13](#), har det konstaterats att storleken och utformningen av en takkupa ska ingå i beräkningen byggnadshöjden och därmed bedömningen av antalet våningar.

I flera domar hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), MÖD 2017-03-27 P 9128-16, [MÖD 2016-12-22 P 3893-16](#), [MÖD 2012-06-29 P 2053-12](#) och [MÖD 2015-09-03 P 2126-15](#), har det konstaterats att ett överskridande av högsta våningsantal inte kan räknas som en liten avvikelse enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31b § 1.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ovan nämnda avvikelser mot detaljplanen varken enskilt eller sammantaget kan bedömas som små.

Det har på samma gata givits lov för att inreda vind och att sätta in fönster på gavlarna men i samma lov meddelade man att man inte fick sätta in takfönster. Detta bedömdes som en liten avvikelse. Rättspraxis för vad som ses som en liten avvikelse har ändrats, det som då medgavs godkänns inte som en liten avvikelse av domstolarna idag.

Enligt PBL 8 kap 17 § ska en ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Kravet på varsamhet gäller inte enbart enskilda byggnader utan även hela bebyggelsemiljön. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (PBL 2:6 tredje stycket). Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. (PBL 8:17).

I förarbeten till paragrafen framkommer att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Det handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommit. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön, se proposition 1997/98:117 sid 21.

Förvaltningen konstaterar att området idag är stilmässigt sammanhållet och dess karaktär enhetligt bevarad. Införandet av takkupor skulle tydligt avvika från bebyggelsemiljöns enhetliga utformning. Åtgärden kan även få en prejudicerande effekt som i sin tur på sikt skulle kunna innebära en stor förändring för bebyggelseområdet i sin helhet.

Förvaltningen bedömer därmed att åtgärden inte uppfyller de krav om varsamhet som anges i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 § PBL.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-12-13. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-02-22. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2022-05-03. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Då Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskotts förslag till beslut var avslag, togs aldrig beslut om att förlänga handläggningstiden. När handläggaren uppmärksammades på att beslut tagits om att återremittera ärendet för fortsatt handläggning hade sista datumet för förlängning redan passerat.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för avslag av bygglovet är 8 225 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-12-13. Beslut om lov fattades 2022-05-16. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $8\,225/5 \times 5 = 8\,225$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 560 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 560 kr. Faktura sänds separat.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ankomststämplad

Ansökan	2021-11-19
Situationsplan	2021-12-13
Sektionsritning	2021-12-13
Planritningar	2021-12-13
Fasadritning	2021-12-13

Exp: Sökanden

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare