

Datum: 2018-04-03
Handläggare: Kristina Ödling
Direktr:
Diariernr: 2018.045 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov Tillbyggnad av enbostadshus SOLLEBRUNN 1:27 (Byggreda 2017-0774)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-11-23 och avser Bygglov för Tillbyggnad av enbostadshus.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av detaljplan B139B "Byggnadsplan för Sollebrunn", Länsstyrelsens beslut 30 december 1958. Föreslagen tillbyggnad har måtten 10,6 x 3 meter, 31,8 kvm.

Vid granskning av inkomna handlingar mot gällande detaljplan konstateras följande avvikelser:

Byggnadsarea (BYA):

Detaljplanen anger att det på varje tomt får byggas endast en bostadsbyggnad och ett uthus. Byggnadernas sammanlagda areal får ej överstiga 160 kvm, därav uthus 40 kvm. (BYA)

Befintligt byggnad har, enligt det hos oss arkiverade ursprungliga lovet (givet 1970), en uppmätt byggnadsarea på sammanlagt 192 kvm.

Befintlig byggnad överskrider den sammanlagda tillåtna BYA.

Bedömning:

Någon ytterligare tillbyggnad kan inte göras utöver eventuella bygglovsbefriade åtgärder, så kallade Attefalls åtgärder. Dessa kan vara en fristående byggnad på 25 kvm eller en tillbyggnad på 15 kvm. Sådana bygglovsbefriade åtgärder kan vara anmälningspliktiga.

Kommunicering

Till sökanden har skickats kontorets bedömning att sökt åtgärd överskrider tillåten byggnadsarea i gällande detaljplan. Sökanden har givits möjlighet att yttra sig. Följande yttrande har inkommit:

"Jag har tagit del av yttrandet gällande bygglov för Sollebrunn 1:27. Handläggare Kristina Ödling kommer att avstyrka bygglovet. Jag har mätt upp huset invändigt och har fått boendeytan till 106,5 kvm + ekonomitrymmen på 30,7 kvm. På grund av husets konstruktion med överhäng på ca 19 kvm på baksidan, ljuger detta om den verkliga boendeytan. Vidtalade grannar har inget att erinra. Jag hoppas på ett positivt svar gällande bygglovet, då jag anser att avvikelserna är att betraktas som liten."

Sökanden har tidigare inkommit med följande yttrande då det vid tidig granskning av ärendet stod klart att förslaget strider mot gällande detaljplan vilket mer informellt meddelades den sökande.

"Jag har tagit del av Ert granskningsyttrande som föreslår avslag på ansökan. Motiveringen anges som en för stor byggnadsyta på fastigheten. Bostadshuset är av för tiden då det byggdes av normal storlek med ett vidbyggt garage för

en bil. Då jag och min fru har 2 bilar önskar vi ett dubbelgarage för dessa. Utformningen av tillbyggnaden stämmer väl överens med den befintliga garagebyggnaden och är inte utmärkande i sig. Tillbyggnaden på 30 m² bedöms inte medföra några olägenheter för grannar och har i rubr. detaljplanområde beviljats tidigare. Tillbyggnaden bedömer jag vara mer ändamålsenlig än ett fristående garage. Vidare anser jag att överytan borde kunna bedömmas som liten och stämma med planens syfte (bostadshus med garage). Naturligtvis kan jag uppföra en "Attefallsbyggnad" men jag vill ha en enhet under samma tak, som stämmer överens med angränsande fastigheter. Jag hoppas att mina motiveringar att bedöma min utbyggnad som mindre och kan leda till ett beviljat byggnadslov. Tidigare beviljade överytor i området borgar för en likvärdig syn på detta ärende."

Sökanden hänvisar till tidigare givna lov.

Dnr 2016-0089, Beviljat 2017, Avvikelse: 11% - Nya PBL

Dnr 1995-0289, Beviljat 1995, Avvikelse: 27% - Äldre PBL

Dnr 1991-0127, Beviljat 1991, Avvikelse: 25% - Äldre PBL

Beredning

Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att gällande detaljplan reglerar byggnadsarea (BYA), ej boarea/boendeara (BOA). Takfötter och taköverhäng djupare än 50 cm skall räknas in i byggnadens byggnadsarea enligt "Area och volym för hysbyggnader – Terminologi och mätregler" SS 21 054:2009 (Svensk Standard).

Ytor:

Detaljplanen (DP)	medger BYA på max 160 kvm
Befintlig byggnad	BYA 192 kvm. 20% över max i DP
Sökt tillbyggnad	10,6x3=31,8 kvm BYA
Befintlig byggnad + tillbyggnad	192+31,8=223,8 kvm. 39% över max BYA i DP

Nya PBL anger att det endast är möjligt att bevilja bygglov vid avvikelser om avvikelsen är liten. (PBL 9 kap 31 b §). Förslagen tillbyggnad bedöms inte vara en liten avvikelse.

Förslaget strider mot gällande detaljplan.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår avslag då åtgärden inte bedöms som liten avvikelse och strider mot gällande detaljplan.

Avgift tas ut med **3 503** kronor enligt fastställd taxa.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhörbeslutet:

Ansökan

Situationsplan/Nybyggnadskarta

Fasader

Plan och sektion

Inkommet:

2017-11-22

2017-11-22

2017-11-22

2017-11-22

Befintlig byggnad Fasader	2017-11-22
Sökandes svar på granskningsyttrandet	2018-02-27
Sökandes svar på kommunikering	2018-03-20

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökanden (bilaga "Hur man överklagar"), Akten.

Aila Hirvonen Bremefors
Stadsarkitekt

Kristina Ödling
Bygglovarkitekt