

Datum: 2018-08-08
Handläggare: Kristina Ödling
Direktr:
Diariennr: 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.

När ansökan inkom konstaterades att förslaget avvek från gällande detaljplan gällande byggandsarea. Det kommunicerades till sökanden enligt skrivning nedan:

"Byggnadsarea:

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.

Befintlig byggnad har, enligt det hos oss arkiverade ursprungliga lovet givet 1970, en uppmätt byggnadsarea på sammanlagt 192 kvm. Befintlig byggnad överskrider den sammanlagda tillåtna ytan.

Bedömning:

Någon ytterligare tillbyggnad inte kan 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.

Ärendet lyftes av samhällsbyggandskontoret till samhällsbyggnadsnämnden med förslag till beslut om avslag.

Ärendet återremitterades från samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2018-04-16 med följande motivering:

"Sökanden behöver inkomma med husgrundens utvändiga mått. Måtten behöver anges för såväl huset som garaget."

En begäran om komplettering skickades till sökanden 2018-04-27.

Sökanden inkom med kompletterande mått 2018-05-03. De av sökanden uppmätta och inkomna måtten är:

Bodel: 8,14 m x 13,75 m

Biyta: 10,60 m x 5,77 m

Beredning

Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att med de av sökanden inkomna måtten ger följande byggnadsarea:

Bostad (Bodel): $8,14 \times 13,75 = 111,92$ kvm

Vidbyggt garage (Biyta) $10,60 \times 5,77 = 61,16$ kvm

Vilket ger en yta byggnadsarea på $11,92+61,16=173,08$ kvm

Utöver detta finns idag ett "överhäng" dvs. ett djupt takutsprång som ger ytterligare tillägg till byggnadsarean på 19 kvm. Detta finns att mäta på ritning samt har inkommit som information från sökanden i brev som inkom 2018-03-20.

Detta ger en byggnadsarea på be befintliga byggnaderna på $173,08 + 19 = 192,8$ kvm. Befintlig byggnad överskrider redan idag max byggnadsarea med 32,8 kvm. 20% mer än vad gällande detaljplan tillåter.

Detaljplanen reglerar byggnadsarea (inte boarea eller annan typ av area) till att max vara 160 kvm, därav uthus 40 kvm.

Den sökta åtgärden är 31,8 kvm byggnadsarea. Sammanlagt blir det en byggnadsarea på $192,8 + 31,8$ kvm = 224,6 kvm. Ca 39% över det som gällande detaljplan medger.

Kommunicering nr 2

Då förslaget strider mot gällande detaljplan har detta kommunicerats sökanden i en andra kommunikering 2018-06-26. Sökanden har givits möjlighet att inkomma med ett yttrande.

Yttrande nr 2

Sökanden har inkommit med ett yttrande 2018-06-02.

"Jag har tagit del av samhällsbyggnadskontorets yttrande vilket tyvärr blev ett yrkande på avslag.

Det är lite tråkigt att man ej kan frånga en detaljplan från -58 viken jag kan tycka är lite ålderdomlig

Jag vidhåller fortfarande att den föreslagna tillbyggnaden är den bästa både utseende och funktionellt

Jag vill ej behöva sätta upp Attefallshus med allt vad det innebär med tak, mellanväggar, rännor etc. då jag endast vill göra en tillbyggnad som jag tycker kan betraktas som liten"

Bedömning / Motivering

En detaljplan gäller fram till det att den upphävs, ändras eller ersätts.

Enligt Plan och bygglagen PBL 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot gällande detaljplan.

Enligt Plan och bygglagen PBL 9 kap 31 b § är det endast möjligt att bevilja bygglov vid avvikelser om avvikelsen är liten.

Gällande förslag strider i storlek mot gällande detaljplan med ca 39%. Det kan inte ses som en liten avvikelse enligt prejudicerande rättsfall.

I mål P 8824-13 (2014-01-30) beslutade mark- och miljödomstolen att ett överskridande av den tillåtna byggnadsarean med 40,6 kvm (27% mer än tillåten i den gällande detaljplanen) inte kunde anses vara en liten avvikelse. Gällande detaljplan hade en tillåten byggnadsarea på 150 kvm.

Förslag till beslut

Förslaget strider mot gällande detaljplan och åtgärden kan inte anses som en liten avvikelse. Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan.

Avgift tas ut med 3 503 kronor enligt fastställd taxa.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhörbeslutet:

Ansökan

Situationsplan/Nybyggnadskarta

Fasader

Plan och sektion

Befintlig byggnad Fasader

Sökandes svar på granskningsyttrandet

Sökandes svar på kommunikering

Kompletterande ritning med mått

Sökandes svar på kommunikering nr 2

Inkommet:

2017-11-22

2017-11-22

2017-11-22

2017-11-22

2017-11-22

2018-02-27

2018-03-20

2018-05-03

2018-08-03

Beslutet ska skickas till

Sökanden (bilaga "Hur man överklagar"), Akten

Ulrika Samuelsson
Plan och byggchef

Kristina Ödling
Bygglovarkitekt