

Datum: 2019-11-25
Handläggare: Viktor Linder
Direktr:
Diariernr: 2019.473 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov tillbyggnad av enbostadshus, Erska 1:95 (2019-000143)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-03-01 och avser Bygglov tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten ERSKA 1:95 (TRASTVÄGEN 2).

Enligt ansökningen avser åtgärden inglasning av befintligt uteplats genom att tak och väggar glansas in på en yta av 26 kvm. Någon befintlig konstruktion för väggar och tak finns inte i dagsläget, utom en pergola utan tak över den markliggande altanen. Åtgärden bedöms således vara en tillbyggnad. Tillbyggnaden utförs på byggnadens östra del, där befintlig altan finns redovisad enligt situationsplan.

Enligt ansökningsblankett för nybyggnad av bostadshus och garage 1972, framgår att bostadshus utgör 153 kvm byggnadsarea.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan B 170 B, Centrum (fastställd 1971-12-21). Detaljplanen anger bland annat följande: Bostadsändamål, med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas, huvudbyggnader ska uppföras fristående. Huvudbyggnad får icke upptaga större areal än 140 kvm samt garage eller gårdsbyggnad icke större areal än 30 kvm.

Garagebyggnad må förläggas på ett avstånd av 2 m från den fastighetsgräns, som ligger på samma sida om byggnaden som bestämmelsegräns försedd med punkter. Vid sådant förhållande skall dock huvudbyggnad förläggas minst 7 m från den andra fastighetsgränsen. Byggnad får uppföras med högst en våning. Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 4 m.

Yttranden

Eftersom den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan har en kommunikering om avslag skickat till sökande.

Sökande har 2019-10-01 inkommit med ett yttrande enligt vilken han i huvudsak framför att han inte anser att åtgärden är en tillbyggnad, utan en inglasning av den befintliga uteplatsen som funnits sedan huset byggdes. De har inga grannar åt något håll som inglasningen skulle vara åt och inglasningen ligger dessutom längre än 4,5 m från fastighetsgräns som är gång- och cykelväg. Inglasningen överstiger inte heller husets höjd och ingen granne kan störas av en inglasning. Sökande uppger vidare att han blivit informerad av handläggaren att inglasning på 15 kvm är möjligt, men detta skulle innebära att dörrar och fönster måste flyttas vilket skulle ändra hela karaktären på huset. Då de har lagt stor vikt vid utformningen av inglasningen, har de anlitat en arkitekt som gjort en ritning för optimal utformning av inglasningen. Han framför vidare att som ansvarskännande fastighetsägare ville de söka

bygglov för detta och att dessutom behöva vänta nästa 7 månader på ett avslag känns trist. De kan tänka sig att minska storleken till ca 23 kvm istället för 26 kvm.

VA-avdelningen har 2019-06-07 yttrat att dagvattenavlopp från tillbyggnad ansluts mot dagvattenledningarna alt. tas om möjligt hand inom tomtens gränser.

Fastighetsägarna till grannfastigheterna Erska 1:16, Erska 1:84, Erska 1:94 och Erska 1:112 har getts tillfälle att yttra sig. Ägarna till Erska 1:84, Erska 1:94 och Erska 1:112 har yttrat att de inte har något att invända mot föreslagen åtgärd. Fastighetsägaren till Erska 1:16 har inte yttrat sig.

Bedömning

På den aktuella platsen finns idag en uteplats (altan) med pergola utan tak. Den sökta åtgärden kommer inte baseras på pergolans konstruktion, utan byggs upp högre, mot bostadshusets takfall. Åtgärden blir dessutom bredare än befintliga uteplatsen och följer gillestugans vägglinje. Även om den befintliga uteplatsen hade haft ett tätt tak som räknats som ett bygglovsbefriat skärmtak, som därefter försetts med väggar (inglasning), hade det krävts bygglov för tillbyggnad för både skärmtaket och väggarna eftersom åtgärden då inte längre skulle vara ett skärmtak.

Den sökta åtgärden är således utom rimligt tvivel en tillbyggnad.

Den högsta tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad, dvs bostadshuset, är 140 kvm. Eftersom befintligt bostadshus utgör 153 kvm byggnadsarea överstiger den redan den enligt detaljplanen högsta tillåtna byggnadsarea med 13 kvm. Den sökta åtgärden avser tillbyggnad av befintligt bostadshus med 26 kvm, vilket innebär att bostadshusets byggnadsarea efter tillbyggnaden skulle bli 179 kvm. Detta innebär att den sökta tillbyggnaden i sin helhet strider mot gällande detaljplan. Bygglov kan därför inte beviljas för den sökta åtgärden enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte heller liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 a § PBL.

En revidering av tillbyggnadens storlek till 23 kvm istället för 26 kvm föranleder inte någon annan bedömning. Vad sökande framfört i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning.

Samhällsbyggnadsnämnden har 2019-10-21, § 170, beslutat att återremittera ärendet för beredning för omprövning av förvaltningens förslag i nämnden, med hänvisning till 9 kap. 31 c § p. 2 PBL. Ärendet har därefter skickats ut för grannneyttrande enligt 9 kap. 25 § PBL. Ingen erinran mot åtgärden har inkommit. Förvaltningen kvarstår dock vid sin bedömning att bygglov inte kan beviljas.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för ett eventuellt bygglov är 3208 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning	Ankomststämplad
Ansökan	2019-03-01
Fasad- och sektionsritning (bef.)	2019-03-01
Fasadritning	2019-03-01
Planritning	2019-03-01
Situationsplan (bef.)	2019-03-01
Sektionsritning	2019-03-01

Bilagor:

Ritningar som ingår i beslutet

Yttrande – sökande, inkommen 2019-10-01

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Fastighetsägare (Ingegerd Birgitta Meyer); Grannar fk (Erska 1:16, Erska 1:84, Erska 1:94, Erska 1:112); TF(GIC) fk, PoIT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Avdelningschef plan och bygg

Viktor Linder
Bygglovshandläggare