

Datum: 2020-01-22
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2020.041 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för inredande av ytterligare bostäder BAGAREN 13 (HANTVERKSGATAN 10) (2019-565)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för inredande av två ytterligare bostäder på fastigheten BAGAREN 13 (HANTVERKSGATAN 10).

Åtgärden innebär att ytterligare ett våningsplan tillskapas ovanför en del av byggnadens andra våning. På det tillkommande våningsplanet inreds två nya lägenheter med en boarea på 35,0 m² respektive 34,2 m².

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, "A 70" (laga kraft år 1939). Den aktuella åtgärden placeras på ett område som är betecknat med "Ö II". Detta innebär att området får bebyggas med bostadsbyggnad i högst två våningar. Utöver de maximalt tillåtna två våningarna får vind inredas. Vindsinredningen får dock inte omfatta mer än 1/3 av vindens yta.

Yttranden

Då samhällsbyggnadskontorets bedömning är att bygglov inte kan ges för den ansökta åtgärden, har inte ärendet skickats till grannar för yttrande.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms strida mot detaljplanen, då detaljplanen reglerar att bostadshus på den aktuella platsen maximalt får ha två våningar, plus vind med en inredd yta på maximalt 1/3 av vindsytan. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det tillkommande våningsplanet inte kan ses som en inredd vind, utan ska ses som ett våningsplan. Detta då våningsplanet inte går in under definitionen av vind i Plan- och byggförordningen. Plan- och byggförordningen föreskriver att en våning ska ses som en vind endast om byggnadshöjden är mindre än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. I det aktuella förslaget är avståndet ca 1,15 meter, vilket innebär att våningsplanet överskrider maximal höjd för en vind med ca 0,45 meter.

Den ansökta åtgärden bedöms även strida mot detaljplanen då 69,2 m² av våningsplanets totala yta på 135 m² inreds. Detta innebär att våningsplanet inreds till ca 51 %, istället för maximalt tillåtna 1/3. Denna avvikelse förutsätter dock att våningsplanet räknas som en vind, vilket samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte gör, se ovan. Enligt samhällsbyggnadskontoret innebär hela den tänkta våningsinredningen en avvikelse från detaljplanen, då tre våningar inte är tillåtet på den aktuella fastigheten. Ett överskridande av högsta våningsantal kan inte räknas som en liten avvikelse, i enlighet med 9 kap 31b § 1 PBL, se (bland annat) dom från Mark- och miljööverdomstolen 2012-07-02, mål nr 1287-2012.

Sammantaget gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att bygglov inte kan beviljas för den ansökta åtgärden.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för lovet är 5 454 kr, 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 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 inkom 2019-08-30. Beslut om avslag fattades 2020-02-17. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $5\,454/5 \times 5 = 5\,454$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 642 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 642 kr. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om bygglov	2019-08-30
Situationsplan, nybyggnadskarta	2019-08-30
Planritning, 40.1-03	2019-08-30
Sektionsritning, 40.2-01	2019-08-30
Fasadritning, 40.3-01	2019-08-30
Fasadritning, 40.3-02	2019-08-30

Beslutet ska skickas till

Sökanden.

Amir Azizian
Enhetschef bygglov

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare