

Datum: 2020-03-03
Handläggare: Jonas Ryberg
Direktnr:
Diariernr: 2020.002 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov tillbyggnad av enbostadhus RÄVEN 17 (FLORAVÄGEN 2) 2019-715

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-10-25 och avser Bygglov tillbyggnad av enbostadhus på fastigheten RÄVEN 17 (FLORAVÄGEN 2).

Åtgärden avser tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnadens användning är veranda och byggnadsarean är 28,7 kvm. På taket av tillbyggnaden anordnas en balkong med räcken. Befintlig mindre uteplats på samma plats tas bort (ca 8 kvm).

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan A 402, *Del av Kullingsberg* (laga kraft 1970). Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas. Huvudbyggnader får uppföras endast fristående. På varje tomt får uppföras endast en huvudbyggnad upptagande högst en femtedel av tomts yta samt, där så prövas lämpligt, en gårdsbyggnad för garage och förråd upptagande en yta däröver av högst 30 kvm.

Fastigheten storlek är 1832 kvm och byggrätten är således 366,4 kvm ($1832/5=366,4$).

Yttranden

Sökande har blivit informerad om att det inte går att bevilja bygglov för den sökta åtgärden. Sökande har 2019-12-28 inkommit med ett yttrande enligt vilken han anger att han vill att ärendet avgörs i befintligt skick och att han kommer driva detta så långt han kan. Huset byggdes 1894 och han försöker få fram den gamla karaktären igen med en total renovering. Behövs det en förfrågan på planändring är han villig att göra även detta. Han anser vidare att det även är märkligt hur fastigheten Vesslan 15 har ett garage/hus på prickat område, när det byggdes efter 1969 då stadsplanen antogs.

Ett yttrande samt fotografier och situationsplaner har inkommit från sökande 2020-01-16. Enligt yttrandet anges i huvudsak att deras ambition är att lyfta fram husets ursprungliga karaktär, bland annat genom fönsterbyten och utbyggnad av en större veranda med gammaldags charm och känsla. De vill återbörda husets utseende till den trähusarkitektur och karaktär som var under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal, med tidsenliga fönsterspröjsar. Vidare hänvisas till tidigare utförda bebyggelser på grannfastigheter, utförda på mark som inte får bebyggas. Bifogat skrivelsen är fotografier på hur fastigheten ser ut på den del som bygget kommer att beröra.

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har grannar och sakägare getts tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter mot sökt åtgärd har inkommit.

Bedömning

Den sökta tillbyggnaden innebär bebyggelse och placeras tills största delen på mark som inte får bebyggas och åtgärden strider således mot en egenskapsbestämmelse i detaljplanen. Nästan hela den sökta tillbyggnaden strider mot gällande detaljplan vilket medför att bygglov inte går att bevilja 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 b § PBL.

Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär åtgärden en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, eftersom denna avvikelse bara kan tillämpas för användningsbestämmelser och inte för egenskapsbestämmelser.

Bygglov enligt 9 kap. 31 c § PBL är därför inte heller möjligt.

Den finns heller ingen möjlighet att bevilja startbesked för tillbyggnaden med stöd av 9 kap. 4 b § PBL, eftersom tillbyggnadens bruttoarea är 28,7 kvm och således är större än de 15 kvm som föreskrivs enligt denna paragraf.

Förutsättningarna för bygglov ska prövas individuellt. Att kringliggande fastigheter beviljats bygglov som avviker från detaljplanen innebär således inte i sig någon rätt för övriga fastighetsägare att överskrida byggrätten. I samband med införandet av den äldre plan- och bygglagen (1987:10) utmönstrades den tidigare möjligheten att bevilja dispens från planer. Dispensmöjligheten ersattes delvis av bestämmelserna om mindre avvikelser. I förarbetsuttalanden (prop. 1989/90:37 s.54 ff) har framhållits att omfattande dispensgivning enligt äldre lagstiftning kunde medföra att liknande åtgärder inom samma område borde betraktas som mindre avvikelser när de prövas enligt den nya lagen. Detta har också tillämpats gällande avvikelser som medgivits systematiskt på senare tid. Förvaltningen kan dock inte se att avvikelser som den nu aktuella har skett systematiskt inom planområdet och förvaltningen kan således inte heller finna att detta utgör skäl till att bedöma avvikelserna som liten och därför bevilja bygglov i enlighet med ansökan.

Beslut om förlängd handläggningstid har tagits 2019-12-28 och tiden har förlängts med 10 veckor tom 2020-03-13.

Enligt beslut § 14, 2020-01-27, har Samhällsbyggnadsnämnden beslutat att ärendet återremitteras för att beredas för ny prövning i nämnden.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Avgiften för avslaget är 909 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Anmäld kontrollansvarig är: Håkan Boström, Vara Frälsegården 3, 534 96 VARA.
N-behörighet. SC0925-13 (RISE). Giltig t o m 2023-11-14.

Avgiften för ett eventuellt bygglov är efter reduktion 10683 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat **startbesked** enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan **startbesked** givits enligt 11 kap 51 § PBL.

Tekniskt samråd ska hållas om bygglov beviljas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på e-post hakan.soderberg@alingsas.se.

Innan byggnadsdelen tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2019-10-25
Plan- och sektionsritning	2019-10-25
Fasadritning	2019-10-25
Situationsplan	2019-10-25
Anmälan om kontrollansvarig	2019-10-25
Yttrande 1	2019-12-28
Yttrande 2	2020-01-16
Fotografier, 2 st	2020-01-16
Situationsplaner med grannfastigheter markerade, 4 st	2020-01-16

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (hakan.bostrom2@telia.com); Fastighetsägare
Grannar fk (Hermelinen 53, Råven 11, Råven 18, Stadsskogen 1:45, Vesslan 13,
Vesslan 14, Vesslan 15, Vesslan 3); Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare