

Datum: 2022-01-14
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2022.021 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus FJÄLLBACKA 1 (ENEHAGSGATAN 120) LOV 2021-000965

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-11-19 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten FJÄLLBACKA 1 (ENEHAGSGATAN 120). Länk till webkartan:
<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=180910.8336&y=6425478.1721&z=9&l=222>

Den sökta åtgärden innebär att man uppför 2 st takkupor, en på det västra takfallet och en på det östra. Åtgärden innebär även att man inreder den resterande delen av vinden. Detta innebär en tillkommande bruttoarea om 67,7 kvm.

Rumshöjden kommer enligt förslaget att bli 2,32 meter i de högsta delarna på 2:a våningen.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan A425, Enehagen, (laga kraft 1974-07-11) och området är reglerat med bestämmelsen BFI. Detaljplanen reglerar att området ska användas till bostadsändamål och reglerar i övrigt byggnadsarean till max 170 m², tillåten byggnadshöjd till 4,0 m och tillåtet antal våningar till 1. Endast inom med v betecknat område får utöver angivet våningstal vind inredas.

På fastigheten finns punktprickad mark, mark som inte får bebyggas.

På fastigheten finns idag en befintlig byggnad på ca 156 m², en tillbyggnad på den norra sidan saknar bygglov och ligger på prickad mark vilket gör att fastigheten inte har planenligt utgångsläge.

Sökande inkom ursprungligen med en ansökan som även avsåg en tillbyggnad på första plan och meddelades då en bedömning av ärendet där man underrättades om att de åtgärder som saknade bygglov behöver hanteras i samband med att lov prövas för de nya åtgärderna.

Yttrande

Sökande har i samband med tidigare ansökan givits möjlighet att yttra sig kring att Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) bedömer att bygglov inte kan ges för åtgärden.

Sökande menar att man fått svar från SBF att då andra i området har fått inreda vinden skulle de också få göra det.

SBF konstaterade då att det inte är troligt att förvaltningen har svarat så då det inte är praxis idag. Sökande har då meddelat att de ändå vill få pröva åtgärden i Samhällsbyggnadsnämnden.

Sökande har fått ta del av tjänsteskrivelsen och de har den 2022-01-12 inkommit med ett yttrande. Sökande skriver:

Grannar på samma gata har fått lov till samma åtgärd med samma detaljplan.

Vår familj växer, så vi är i stort behov av mer bostadsyta. Vi vill att våra barn ska få en sund och bra uppväxt med allt vad det innebär. Vi vill inte inreda källare då vi anser att det inte är sundt att bo i. Vi vädjar till nämnden att ta hänsyn till denna skrivelse.

Bedömning

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt. Det är både den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser som ska stämma överens med detaljplanen.

Det finns dock vissa undantag från detta krav.

Om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt, kan bygglov i vissa fall ges ändå. Det finns tre undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Undantagen är:

- **Undantag för vissa åtgärder**

”Åtgärder som är undantagna är att inreda ytterligare bostad, färga om byggnaden, byta fasadbeklädnad, byta taktäckningsmaterial, och andra ändringar av byggnaden som avsevärt påverkar dess yttre utseende”.

De åtgärder som vidtagits eller de som söks är inget av alternativen.

- **Avvikelsen har godtagits i en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning**

Några sådana beslut finns inte registrerade hos SBF.

- **Avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse.**

”Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten. Avvikelserna kan inte, var för sig och/eller sammantaget bedömas som små”.

Planket skulle delvis kunna medges men tillbyggnaden ligger till för stor del på punktprickad mark, mark som inte får bebyggas. Dessutom gäller ansökan inte dessa åtgärder.

Då takkupan på det västra takfallet inte kan betraktas som liten, innebär det att byggnadshöjden påverkas. Höjden blir 5,7 meter vilket överskrider den i detaljplanen maximalt tillåtna med 1,7 meter vilket inte bedöms som en liten avvikelse.

Av 9 § fjärde stycket Plan- och byggförordningen (PBF) framgår bl.a. att som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den enligt tredje stycket beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Enligt den definitionen kommer då denna vind att räknas som våning. Det innebär att det enligt detaljplanen tillåtna antalet våningar kommer att överskridas.

I flera domar hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har det konstaterats att ett överskridande av högsta våningsantal inte kan räknas som en liten avvikelse enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31b § 1.

Det har på samma gata har givits lov för att inreda vind och att sätta in fönster på gavlarna men i samma lov meddelade man att man inte fick sätta in takfönster. Detta bedömdes som en liten avvikelse. Rättspraxis för vad som ses som en liten avvikelse har ändrats och att det som då medgavs inte godkänns som en liten avvikelse av domstolarna idag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ovan nämnda avvikelser mot detaljplanen varken enskilt eller sammantaget kan bedömas som små.

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-12-13. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-02-22. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2022-05-03. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för avslag av bygglovet är 8 225 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2021-11-19
Situationsplan	2021-12-13
Sektionsritning	2021-12-13
Planritningar	2021-12-13
Fasadritning	2021-12-13

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Sophia Cohen
Bygglovschef
Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-01-21

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare
Sophia Cohen,