

Datum: 2022-08-31
Handläggare: Ann Hiljanen Linder
Direktr:
Diariernr: 2022.329 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, Krönet 2 (Svallåsvägen 113) (2022-0429)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-05-25 och avser Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten KRÖNET 2 (SVALLÅSVÄGEN 113).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178637.43625&y=6422611.20275&z=9&l=22,218>

Åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus med ett plan och suterrängvåning. Enbostadshuset har en byggnadsarea på 174 m². Byggnadshöjden är 4,95 meter och nockhöjden 5,4 meter. Taklutningen är 6 grader.

Fasaden består av stående träpanel i kulör NCS S0500-N. Takbeklädnaden är svart papp (NCS S3000-N).

FG + 79,5 (bottenplan)

Uppvärmningen sker med bergvärme samt en kamin som komplement. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft med fösterventiler. V/A kommunalt samt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Infarten sker från Svallåsvägen.

Enligt ansökan avses det även uppföras en ca 1,7 meter lång stödmur med en krönhöjd på + 81,6.

Huvudbyggnaden placeras 4,5 meter från fastighetsgräns mot fastigheten Krönet 4, 10 meter från fastighetsgräns mot Lövekulle 1:55, 6 meter från fastighetsgräns mot fastigheten Lövekulle 1:54.

2022-07-12 skickades en bedömning av ärendet till sökande. I kommunikeringen informerades den sökande om att den sökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende att den högsta tillåtna byggnadsarean på fastigheten överskrids med 53 m² samt att taklutningen är lägre än den föreskrivna taklutningen enligt detaljplanens bestämmelser. Den sökande informerades om att de båda avvikelserna sammantaget inte kan ses som en liten avvikelse, då det sammanräknat blir en total avvikelse på 59,6 % och åtgärden bedöms inte heller vara av begränsad omfattning och nödvändig för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap § 31b. Vidare i kommunikeringen gavs den sökande möjligheten att ändra huvudbyggnadens storlek och taklutning, så att detaljplanens bestämmelser följs. Förvaltningen gav även förslag till den sökande att de skulle minska ner byggnadsarean på det befintliga garaget, för att erhålla mer bygggrätt till den nya bostadsbyggnaden. I kommunikeringen ger förvaltningen även svar på frågeställningar från inkommen skrivelse från den sökande 2022-07-11, rörande omkringliggande fastigheter och deras förutsättningar.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen inom detaljplan DP 63 Lövekulle, etapp 1 (Laga kraft 1999-05-10). Enligt detaljplanen är området avsett för bostäder. Endast friliggande hus får uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 200 kvm, en huvudbyggnad samt garage eller förråd får uppföras, inom angiven bygggrätt. Minsta tomtstorlek är 1 800 m². Prickbetecknad mark får inte bebyggas. Bostadshuset skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och gårdsbyggnad minst 1 meter från tomtgräns. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter för huvudbyggnaden och 3 meter för förråd och garage. För bostadshus är huvudsyftet med byggnadshöjden att det skall vara möjligt att uppföra huvudbyggnaden med en våning plus antingen inredd vind eller suterrängvåning. Taklutningen skall vara 18-30 grader. Enbart en lägenhet per fastighet är tillåtet. Fasaderna skall utgöras av trä. Vid tillbyggnad av äldre hus skall anpassning ske till husets nuvarande fasadmateriäl.

På fastigheten finns sedan tidigare ett befintligt garage med en byggnadsarea på 79 m².

Fastighetens totala area är 2172 m².

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bestämma om byggnaden ska ses som sammansatt eller inte. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

Aktuell byggnad har inte en helt rektangulär form, men det finns en tydlig längdriktning parallellt med Svallåsvägen. Utbyggnaden mot sydväst har inte en sådan storlek, utformning eller gestaltning att den kan ses som en vinkelbyggnad. Förvaltningen anser därför att det inte finns skäl att betrakta byggnaden som sammansatt av flera delar vid beräkning av byggnadshöjden. Detta antagande stämmer med det resonemang som Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) för i dom 2014-11-25 (P 1907-14).

För byggnader med en traditionell rektangulär planutformning – två långsidor och två gavlar – ska huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd tillämpas vid fastställande av beräkningsgrundande fasad (se MÖD:s avgörande i mål nummer 8739-15). Gavlarna ska inte påverka höjdmåttet. Den av långsidorna som bedöms ha störst allmänpåverkan ska väljas som beräkningsgrundande. Förvaltningen anser att fasaden mot sydväst, entréfasaden, är den beräkningsgrundande fasaden och är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan. Byggnadshöjden bestäms därmed vara 4,95 meter mätt från markens medelnivå.

Yttrande

2022-07-11 inkommer den sökande med en skrivelse, se bilaga.

2022-08-07 inkommer den sökande med ett yttrande, se bilaga.

Remisser

Inga remisser eller grannar har beretts möjlighet att inkomma med yttrande avseende avvikelserna i ärendet.

2022-06-10 inkommer Kretsloppsavdelningen med yttrande;

"Kontakt tas med VA-avdelningen gällande VA-anslutning och vattenmätning. Dag och dränvatten tas omhand inom fastigheten, kommunen har inget ledningsnät eller ansvar för dagvattenavlopp inom området. Det skall säkerställas att dagvattenhantering kan ske utan risk för översvämning i byggnader eller på omgivande mark. Kretsloppsavdelningen

rekommenderar att använda öppna gröna lösningar och att använda dagvatten som resurs för bevattning. Upplysningar om hur dagvatten kan hanteras finns på kommunens hemsida och i råd och anvisningar”.

Bedömning

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om vissa förutsättningar är uppfyllda. En förutsättning är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Vidare gäller att åtgärden uppfyller kraven i bland annat 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 2 kap. 9 § och 8 kap. 1 § PBL.

Den sökta åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 174 m². Enligt ansökan avses bostadshuset uppföras med ett plan och suterrängvåning. Byggnadshöjden avses bli 4,95 meter och taklutningen 6 grader. På fastigheten finns sedan tidigare ett befintligt garage med en byggnadsarea på 79 m². Fasaderna utgörs av stående träpanel. Bostadshuset placeras 4,5 meter från fastighetsgräns mot fastigheten Krönet 4, 10 meter från fastighetsgräns mot Lövekulle 1:55, 6 meter från fastighetsgräns mot fastigheten Lövekulle 1:54.

Den sökta åtgärden strider således mot detaljplanens bestämmelser, avseende högsta tillåtna byggnadsarea på fastigheten, som enligt detaljplanen högst får uppgå till 200 m², samt minsta tillåtna taklutning som enligt detaljplanen skall vara 18-30 grader. Bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL kan således inte beviljas.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och 1, avvikelsen är liten, eller 2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

I första punkten anges att förutsättningen för att ge bygglov för en åtgärd som strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser är att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

För fastigheten gäller detaljplan DP 63 Lövekulle, etapp 1 (Laga kraft 1999-05-10) vars syfte är att skapa möjligheter till en förtätning av området, som är en del av Lövekulle.

I förarbetena till ÄPBL anges att bestämmelserna om ”mindre avvikelse” endast medger smärre avsteg från detaljplanen, till exempel att placera en del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas eller att av tekniska skäl något passera den tillåtna byggnadshöjden eller byggnadsarean. Däremot kan inredning och användning för ett i planen inte avsett ändamål inte anses vara en mindre avvikelse. Vidare anges som en grundprincip att avvikelser som får konsekvenser för ett större område bör belysas genom planändring (prop. 1985/86:1 s. 714).

Enligt regeringen är det angeläget att behålla tydliga gränser för avvikelser från detaljplanen, bland annat med tanke på medborgarinflytandet, behovet av förutsägbarhet och kravet på likvärdig behandling av de bygglovssökande. Stora avvikelser bör därför inte kunna medges utan att ändra detaljplanen. Däremot skulle alltför kraftiga inskränkningar i utrymmet för planavvikelser kunna leda till ett omfattande behov av ett resurs- och tidskrävande arbete med ändringar av nuvarande planer. Konsekvenserna skulle kunna bli orimliga, särskilt i områden med äldre planer (prop. 2009/10:170 del 1 s. 290 f.).

Den sökta åtgärden avviker från detaljplanen i två avseenden. Fastigheten får enligt detaljplanen bebyggas med högst 200 m². Det tänkta enbostadshuset avser få en byggnadsarea på 174 m² samt att det sedan tidigare finns ett befintligt garage på fastigheten, med en byggnadsarea på 79 m², vilket ger en total byggnadsarea på 253 m².

Frågan är då om de båda avvikelserna ses som en liten avvikelse?

Byggrätten på fastigheten överskrids med 53 m² dvs en avvikelse på 26,5 %. Det tänkta enbostadshuset avses få en taklutning på 6 grader. Enligt detaljplanen skall taklutningen vara 18-30 grader. En avvikelse på 33 %. Sammanräknat blir de båda avvikelserna en total avvikelse på 59,5 %. Bygglov enligt 9 kap. 31 b p. 1 § PBL är därmed inte möjlig då de båda avvikelserna sammantaget utgörs av en allt för stor avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

Frågan är således om åtgärden kan beviljas med stöd av 9 kap. 31 b 2 p §, PBL? Den totala byggnadsarean på fastigheten överskrids med 53 m² samt att det enligt ansökan avses ha en betydligt lägre taklutning än lägsta tillåtna på enbostadshuset, enligt detaljplanens 18 grader. De båda avvikelserna genererar en total avvikelse tillsammans från detaljplanen på 59,5 %. Den gällande detaljplanens syfte är att skapa möjligheter till en förtätning av området, som är en del av Lövekulle.

Enligt 9 kap. 31 b 2 p, PBL. får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte, om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Med hänsyn till att det idag finns ett befintligt garage med en byggnadsarea på 79 m², görs bedömningen att det finns möjlighet att minska ner det befintliga garagets area för att utvinna mer byggrätt till enbostadshuset. Den sökande framför i sitt yttrande att det i garaget finns två bilplatser samt en ovanvåning och att garaget idag brukas tillfälligt av familjen, till dess att huvudbyggnaden blir klar. Den framtida planen för garaget är, enligt den sökande, att den sedan skall brukas som förråd och eventuellt gästtrum. Vidare framför den sökande att rivning av det befintliga garaget vore helt förkastligt ur ett hållbarhetsperspektiv. Förvaltningen menar att om det befintliga garaget minskas ner i storlek för att utvinna mer byggrätt, för att enbostadshuset skall kunna ges en större area och motsvara familjens behov av bostadsutrymme, är det enda rimliga i detta fall. Att byggrätten enligt detaljplanens bestämmelser kommer överskridas med 53 m² i detta fall, bedöms inte vara motiverat för att 9 kap. § 31 b punkt 2, PBL skall kunna tillämpas. Den överskridna byggnadsarean på fastigheten sammanvägd med den låga taklutningen, bedöms inte vara av en begränsad omfattning och inte heller nödvändig för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Vidare bedöms risken för att vid ett beviljande av en så pass sammanvägd stor avvikelse från detaljplanens bestämmelser, kan ge prejudicerande effekter, se Mark- och miljööverdomstolens dom P1257-19, 2019-06-20. Förvaltningen vill även framföra att det på fastigheten, efter att en eventuell huvudbyggnad har uppförts och erhållit slutbesked, finns möjlighet att ytterligare uppföra kompletterande anmälningspliktiga åtgärder, enligt PBL som kan kompensera det förlorade utrymmet som garaget har idag, om delar av garaget rivs, och därmed frigöra byggrätt på fastigheten för enbostadshuset. Då förvaltningen har bedömt att de båda avvikelserna tillsammans är så pass stora, har tillgängligheten inne i bostaden ej detaljgranskats. Vad den sökande vidare framför i sitt yttrande och den inkomna skrivelsen, föranleder ingen annan bedömning i ärendet. Bygglov enligt 9 kap. § 31 b punkt 2 kan därmed inte beviljas.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

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

Avgiften för avslaget är 7 999 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift

Avgiften för avslaget är 7 999 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 startbesked och 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 bedömdes vara komplett 2022-07-11. Beslut om avslag fattades 2022-09-26. Beslut om förlängd handläggningstid fattades 2022-08-26. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Nybyggnadskarta	2022-07-11
Markplaneringsritning	2022-07-11
Fasadritning NO/SV	2022-07-11
Fasad- och sektionsritning	2022-07-11
Planritningar	2022-07-11
Yttrande	2022-07-11
Bedömning av ärende	2022-07-12
Yttrande	2022-08-07

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Fastighetsägare (Krönet 2).

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten
Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-09-05

Ann Hiljanen Linder
Bygglovshandläggare KonsultSophia

