

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus,

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö- och bygglovsnämnden

1. Bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgift fastställs till 3 600 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Ärendet i korthet

Ärendet avser ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 5 kvm byggnadsarea, BYA. Förslaget strider mot detaljplanen då det inte finns någon byggrätt kvar. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att ansökan ska avslås.

Handlingar

- | | |
|---|------------|
| 1. Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse | 2024-01-26 |
| 2. Ansökan | 2023-10-13 |
| Situationsplan | 2023-10-13 |
| Plan- och fasadritning | 2023-10-13 |
| 3. Yttrande från sökande | 2024-01-26 |

Ärendet

En tillbyggnad vid entrén uppfördes någon gång under perioden 2018-2020 utan bygglov och startbesked. Byggsanktionsavgift för detta beslutades 2021-06-22, beslutet vann laga kraft i juli 2023.

Ansökan gäller en tillbyggnad vid entrén som har en byggnadsarea om 5 kvm. Sökande skriver att denna tillbyggnad är likadan som grannens bredvid. Sökande skriver också i ansökan att de kan tänka sig att riva det skärmtak som är uppfört med bygglov på baksidan om det skulle medföra att bygglov kan ges för denna åtgärd.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan . Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för bostadsändamål, radhus. Området som består av 10 stycken fastigheter får bebyggas med 25 % av markytan, vilket blir 671 kvm.

Fastigheten är belägen [redacted] som är utpekad i kommunens kulturmiljöplan [redacted] området började exploateras 1958. Radhusen är ritade av arkitekt N-H Winblad, som också gjort stadsplanen. I detaljplanen står det bland annat att det är viktigt att värna om karaktären mot gatan samt att detaljplaneändringar kan behövas för att ta bort byggrätter på förgårdsmark. Radhusen längs med [redacted] är indragna en bit från gatan. Förgårdarna är inbyggda genom att varje hus har carport med grindar samt förråd mot gatan som skiljer gaturummet från förgårdarna.

Radhusen har sedan de uppfördes en byggnadsarea om 54 kvm samt ett carporttak och förråd om 33 kvm BYA. Vilket innebär att byggrätten om 671 kvm redan då överskreds med 199 kvm.

I samband med utbyggnaden av Mälarbanan gavs bygglov för bullerdämpande skärmtak i området (år 2015). Dessa skärmtak har en byggnadsarea om 24 kvm per fastighet. Vilket innebär att byggrätten överskreds med ytterligare 240 kvm.

Bygglov för mindre tillbyggnader vid entrén har också givits för två av fastigheterna i denna radhuslänga, år 2005 och 2008.

Lagstöd

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 1 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL framgår att 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 avvikelsen är liten.


Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken, på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad bland annat ha en god form-, färg- och materialverkan.

Yttranden och kommunikering

Sökanden har i skrivelse informerats om att sökt åtgärd troligtvis inte kommer att kunna ges och har getts tillfälle att ändra eller återkalla ansökan. Sökanden har därefter meddelat att hen vill få ansökan prövad av miljö- och bygglovsnämnden i befintligt skick.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökande har lämnat in ett yttrande. Där framförs bland annat att många tillbyggnader redan finns i området och att tillbyggnader av entréerna inte påverkar gatubilden nämnvärt då planken och carporttaken skymmer sikten. Sökande nämner också att de har haft stora problem med VA-rören som ligger utanför fasaderna på husen i området vilket medfört att de



inte viljat söka bygglov tidigare. I yttrandet framförs också att nämnden ska ta hänsyn till kravet på likabehandling enligt kommunallagen samt proportionalitetsprincipen enligt plan- och bygglagen.

Motivering

Området (10 st fastigheter) får bebyggas med 671 kvm BYA. Området är bebyggt med 1139 kvm BYA. Det innebär att byggrätten är överskriden med 468 kvm. Sökande har angett att de kan tänka sig riva sitt skärmtak om 24 kvm som finns på baksidan. Om skämtaket skulle rivs är byggrätten överskriden med 444 kvm, vilket inte skulle förbättra utgångsläget nämnvärt. Den nu aktuella avvikelsen på 5 kvm BYA måste tillsammans med tidigare avvikelse kunna bedömas som liten för att bygglov ska kunna ges.

Vid prövningen av vad som är en liten avvikelse bör viss hänsyn tas till om liknande avvikelser har medgetts i stor utsträckning tidigare i området och att planen därmed till viss del har satts ur spel. Omfattande dispensgivning kan leda till att samma avvikelse när det gäller återstående fastigheter ska anses vara liten och därför godtas, om den är förenlig med planens syfte. Bygg- och miljöförvaltningen konstaterar att det inom det aktuella planområdet finns några tillbyggnader som beviljats bygglov trots att de överskridit byggrätten på likande sätt som den nu aktuella tillbyggnaden. Enligt förvaltningens bedömning har det dock inte skett i sådan omfattning att planens bestämmelser satts ur spel.

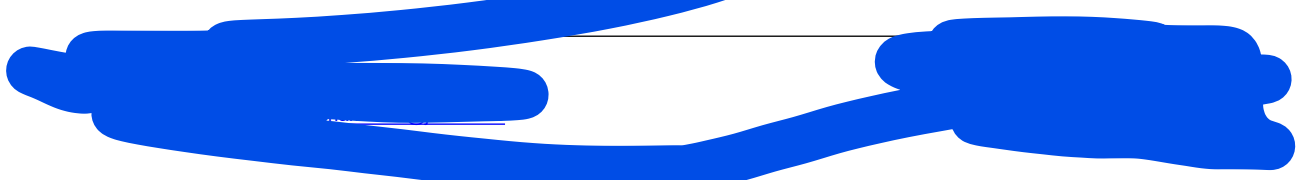

Bygg- och miljöförvaltningen finner att den nu aktuella avvikelsen tillsammans med tidigare avvikelse inte kan betraktas som en sådan liten avvikelse som skulle kunna tillåtas, enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Sökande har anfört att tillbyggnaden borde beviljas med stöd av proportionalitetsprincipen. Förvaltningens bedömning i detta fall är att det allmänna intresset att detaljplanen följs är större än det enskilda intresset av att få uppföra denna tillbyggnad.

Vad sökande har anfört om likställighetsprincipen och bestämmelsen därom i kommunallagen ingår inte som prövningsgrund i PBL. Frågan om åtgärdens förenlighet med kommunallagens bestämmelser är därför något som får hanteras i annan ordning.

Fastigheten ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt område men då det inte bedöms finnas möjlighet att kunna ge bygglov har inte tillbyggnadens utformning granskats ur kulturmiljösynpunkt. Om det skulle blir aktuellt får det göras i ett senare skede.

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att ansökan ska avslås.



[REDACTED]

[REDACTED]