



Martin Andersson

046-359 49 50

martin.andersson4@lund.se

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, Bofinken 4.

Sammanfattning

Ägarna till fastigheten Bofinken 4 har ansökt om bygglov för en tillbyggnad av sitt bostadshus.

Fastigheten ingår i område med detaljplan. Ansökan avviker mot detaljplanens bestämmelser avseende byggnadsarea och avstånd till tomtgräns. Ansökan uppfyller i övrigt bestämmelserna i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden inte uppfyller kravet avseende att byggnader ska utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

De närmaste grannarna har fått möjlighet att yttra sig över avvikelserna i ansökan. Erinran från fastighetsägaren till Bofinken 3 har inkommit.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig utöver granskningsyttrande samt tjänsteskrivelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansökan inte uppfyller bestämmelserna i plan- och bygglagen och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-03-04

Yttrande från granne, 2020-03-02

Yttrande från sökande 2020-01-31

Yttrande från sökande, bilaga 2020-01-31

Nybyggnadskarta L2019-001429 2019-12-06

Situationsplan A-01-1-01 2019-12-06

Planritning A-01-1-01, plan 1 2019-12-06

Planritning A-40-1-02, plan 2 2019-12-06

Planritning A-40-1-03, takplan 2019-12-06

Sektionsritning A-40-2-01 2019-12-06

Fasadritning A-40-3-01 2019-12-06

Fasad- och sektionsritning A-40-3-02 2019-12-06

2020-03-04

Diarienummer
BN 2020/0059
L 2019-2170

Ansökan om bygglov 2019-12-06

Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha någon sådan påverkan på barn som avses i Barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför inte utförts.

Ärendet

Ägarna till fastigheten Bofinken 4 har ansökt om bygglov för tillbyggnad av deras bostadsbyggnad. Fastigheten ingår i område med detaljplan. Tillbyggnaden ligger på trädgårdssidan och uppförs till största delen i två våningar. Mot befintlig byggnad föreslås en lägre del, i en våning, som koppling mellan tillbyggnad och befintlig byggnad.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser avseende byggnadsarea och avstånd till tomtgräns samt är inte förenlig med detaljplanens syfte. Ansökan uppfyller i övrigt bestämmelserna i detaljplanen.

Dessutom bedöms tillbyggnaden inte uppfylla de generella anpassningskraven enligt plan- och bygglagen, med hänsyn till stadsbilden.

De grannar som berörs har fått möjlighet att yttra sig över avvikelserna eftersom 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL) föreskriver att det ska ske när en ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser. Erinran från fastighetsägaren till Bofinken 3 har inkommit.

Tjänsteskrivelsen är skickad till sökande för möjlighet till bemötande.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

I huvudsak är det avvikelserna från detaljplanen i kombination med grannens erinran som stadsbyggnadskontoret anser är avslagsgrund.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser avseende byggnadsarea och avstånd till tomtgräns. I en bygglovsprövning ska en samlad bedömning göras över samtliga avvikelser. Bygglov får endast beviljas om avvikelserna kan anses lita, vilket får tolkas med stöd av den rättspraxis som bildats.

Befintlig byggnads byggnadsarea är 125,6m² och föreslagen tillbyggnad är 144m². Tillsammans ger det en byggnadsarea på 269,6 m². Fastighetsarean är 982m². Fastigheteten får enligt detaljplanen bebyggas till högst 25%, vilket motsvarar 245,5m². Byggnadsarean

2020-03-04

Diarienummer
BN 2020/0059
L 2019-2170

enligt ansökan överskrids med 24,1m², vilket motsvarar en avvikelse om 9,8% från tillåten byggnadsarea.

Större delen av tillbyggnadens andra våning kragar ut över bottenvåningen. De sidor som vetter mot tomtgräns i norr och i söder kragar ut 0,9 meter. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den utkragande delen av fasaden har en betydande inverkan på grannfastigheterna på grund av sin utbredning. Byggnadshöjd och avstånd till tomtgräns beräknas därför från den utkragande delen av fasaden.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att byggnaden ska delas in i olika byggnadskroppar vid beräkning av byggnadshöjd, detta då tillbyggnaden har ett från befintlig byggnad självständigt formspråk och visuellt framstår som en självständig byggnad.

Tillbyggnadens byggnadshöjd är 6,27 respektive 6,57 meter. Om byggnadshöjden är över 5,5 meter ska byggnaden enligt detaljplanen placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Tillbyggnadens avstånd till tomtgräns mot söder är 3,9 meter och mot norr 3,8 meter mot föreskrivna 6 meter.

Anpassning till befintlig bebyggelsemiljö

Utöver avvikelserna från detaljplanens bestämmelser bedöms utformningen inte vara anpassad till befintlig bebyggelse i kvarteret. En byggnad ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Tillbyggnadens utformning avviker från och harmoniserar inte med övrig bebyggelse i kvarteret, där kvarterets byggnader utmed Fjelievägen till stor del har enhetlig arkitektur, det finns tillbyggnader i kvarteret men dessa är underordnade huvudbyggnaderna gällande den upplevda volymen. Tillbyggnaden är överordnad det befintliga huset i storlek samt ger intryck av att tillbyggnaden är en självständig huvudbyggnad då länken mellan de båda byggnadskropparna är liten i förhållande till den befintliga huskroppen samt tillbyggnaden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att denna typ av utformning inte kan ha varit planförfattarens intention med detaljplanen då det endast tillåts en huvudbyggnad samt ett uthus på fastigheten.

Bemötande från sökandes ombud

Sökandes ombud har bemött ett granskningsyttrande daterat 2019-12-17. I bemötandet framställer sökande, bland annat, att avvikelsen gällande överytan om knappt 10% ska anses vara liten. Enligt rättspraxis finns det dock ingen sådan schablonmässig bedömning

2020-03-04

Diarienummer
BN 2020/0059
L 2019-2170

att 10% alltid är att anse vara en liten avvikelse (se Mark- och miljödomstolens dom 2018-04-20 i mål nr P 11778-17).

Härutöver har sökandes ombud även ansett att detaljplanen är otidsenlig, att det tidigare har prövats avvikelser i området samt att grannar har lämnat medgivande för den tilltänkta åtgärden. Att detaljplanen är otidsenlig med hänsyn till dess ålder (fastställd 1929-10-11) saknar betydelse då den ännu är gällande för området. Det förhållandet att det tidigare har beviljats bygglov för andra avvikelser i området saknar betydelse för bedömningen. Anledningen är att det är en individuell prövning som sker av varje ansökan om bygglov. Att grannarna medger byggnationen och vad sökanden och dess ombud har anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning.

Erinran från sakägare

Erinran från fastighetsägaren till grannfastigheten Bofinken 3 har inkommit. Det framförs att tillbyggnaden ligger för nära fastighetsgränsen och är för hög och således avviker från gällande detaljplan. Härutöver så möjliggör tillbyggnaden insyn till deras fastighet från fönster placerat på tillbyggnadens andra våning.

Samlad bedömning

I en bygglovsprövning ska en samlad bedömning göras över samtliga avvikelser. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att dessa avvikelser ej kan anses utgöra en sådan liten avvikelse enligt 9kap. 31b§ PBL.

Byggnadsnämnden finner sammantaget utifrån vad som framkommit i ärendet att det inte framkommit några objektivt betonade skäl för tillbyggnaden i strid med planens syfte. Tillbyggnaden kan inte heller anses nödvändig för att fastigheten ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Med hänsyn härtill och till även avvikelens storlek i absoluta tal kan avvikelsen inte betraktas som en liten avvikelse som skulle kunna godtas vid en bygglovsprövning. Planavvikelserna kan därmed inte godtas och ansökan om bygglov ska därför avslås.

Beslut om avgift

Nämnden får enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut avgift för sin handläggning. Bygglovsavgiften för ditt ärende är 15050 kr och är uträknad efter byggnadsnämndens taxa. Avgift tas ut för beslut om lov, grannhörande samt expediering och kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

2020-03-04

Diarienummer
BN 2020/0059
L 2019-2170**Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på**

Av 9 kap. 30 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bland annat om

- åtgärden inte strider mot detaljplanen (punkt 2) och om
- åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i PBL.

Av hänvisningarna i bestämmelsen ovan är 2 kap. 6 § första stycket 1 relevanta i denna prövning.

I ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av förarbetena till motsvarande bestämmelse i den äldre plan- och bygglagen, 3 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), framgår att utformningen ska uppfylla såväl funktionella som estetiska krav inom ramen för en god helhetsverkan (prop. 1997/98:117 s. 20). Regeringen uttalade vidare att vid bedömningen av om byggnadens yttre form och färg var estetiskt tilltalande är det bland annat av betydelse hur synlig åtgärden är och att uppseendeväckande färgsättning eller starkt avvikande formgivning måste utsättas för en mer kritisk granskning än mindre synliga tillägg (a.a. s 16). I nu gällande PBL har begreppet "estetiskt tilltalande" strukits ur lagtexten eftersom begreppet gav upphov till tillämpningsproblem. Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan. Dessa komponenter är väsentliga för en sakligt underbyggd bedömning av byggnaden som sådan och vad som sammantaget ger en god helhetsverkan, (se prop. 2009/10:170 del 1 s. 257 f).

Trots vad som anges i 9 kap. 30 § 2 punkten PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan med stöd av 9 kap. 31 b § PBL, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

2020-03-04

Diarienummer
BN 2020/0059
L 2019-2170

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslår besluta

- att avslå bygglov för tillbyggnad av bostadshus på fastigheten Bofinken 4,
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag,
- att debitera handläggningen i enlighet med byggnadsnämndens taxa och
- att bifoga följande information till beslutet

Information

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. I bilaga 1 hittar du mer information om hur du överklagar.

Petter Eiring
bygglovschef

Martin Andersson
bygglovhandläggare

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista