

Bilaga 1 till Kommentarer till Stadsbyggnadskontorets utlåtande om inlämnat bygglov för Bofinken 4 dat. 2019-12-17

Utdrag ur kommunens skrivelse visas i blå, kursiv text omgiven av citattecken. Svar visas i röd text.

"Befintlig byggnads byggnadsarea är 125,6 kvadratmeter och föreslagen tillbyggnad är 144 kvadratmeter. Tillsammans ger det en byggnadsarea på 269,6 kvadratmeter. Fastigheteten får enligt detaljplanen bebyggas till max 25%, vilket motsvarar 245,5 kvm. Byggnadsarea enligt ansökan avviker med 10% från tillåten byggnadsarea."

-Förslaget avviker med 10% vilket är en liten avvikelse, se nedan markerad text:

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 31b-31e §§

31b §

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 eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900) .

31c §

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900) .

31d §

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900) .

31e §

Bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Lag (2014:900) .

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30 §

30 §

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. 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 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636) .

30a §

Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelserna ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Lag (2014:900) .

Byggnadshöjd och avstånd från tomtgräns:

"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. Större delen av tillbyggnadens andra våning kragar ut över bottenvåningen. De sidor som vetter mot tomtgräns i norr och i söder kragar ut 0,915 meter. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den utkragade delen av fasaden har en betydande inverkan på grannfastigheterna på grund av sin utbredning. Byggnadshöjd och avstånd till tomtgräns beräknas därför från den utkragade delen av fasaden. Tillbyggnadens avstånd till tomtgräns mot söder är 3,9 meter och mot norr 3,8 meter."

Grannarnas medgivande.

Tillgänglighet:

"Då ansökan avser en tillbyggnad med tillhörande tillgängligt badrum så ska detta även kunna nås från befintlig byggnad utan nivåskillnad alternativt en ombyggnation av befintligt badrum så att det blir tillgängligt."

Vi anser att kravet på tillgänglighet och användbarhet är uppfyllt genom att tillbyggnadens markplan lever upp till BBR:s föreskrifter och allmänna råd i avsnitt 3:221 enligt följande:

"I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma

- - ett hygienrum enligt avsnitt 3:146,
- - avskiljbar sängplats,
- - möjlighet till matlagning,
- - utrymme för måltider,
- - utrymme för sittgrupp,
- - entréutrymme,
- - utrymme för förvaring, och
- - utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas. (BFS)

2011:26)."

Nivåskillnaden mellan tillbyggnadens markplan och den äldre bostadsdelen kan enkelt göras tillgänglig i efterhand genom att en trapphiss installeras i trappan mellan tillbyggnaden och den äldre bostadsdelen.

Både bilplats och uteplats är tillgängliga från tillbyggnaden utan ramper eller lyftanordningar vilka hade varit nödvändiga att installera om tillbyggnaden hade byggts i samma nivå som den äldre bostadsdelen.

Att tillgänglighetsanpassa den äldre bostadsdelen skulle innebära omfattande och komplicerade ombyggnader av såväl entrén som badrum i det befintliga huset med ett sämre resultat än det som redovisas i bygglövsansökan.

Tillbyggnaden innebär inte att tillgängligheten i den äldre bostadsdelen försämras.

BBR:

Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus

När man bygger till en äldre byggnad med hög sockel med till exempel ett vardagsrum är det vanligt att byggherren önskar förlägga tillbyggnaden i markplanet. Då kan det uppstå en nivåskillnad mot den äldre bostadsdelen.

I en föreskrift tydliggörs att en tillbyggnad inte får medföra att tillgängligheten försämras. Till exempel kan tillgängligheten försämras genom att tillbyggnaden blockerar den enda tillgängliga och användbara entrén till bostaden eller genom att ett tillgängligt och användbart kök förflyttas till en tillbyggnad med nivåskillnad mot den övriga bostaden.

Om tillbyggnaden utgör en utökning av en befintlig bostad, är utgångspunkten att tillbyggnaden ska ligga i samma nivå som den övriga bostaden så att tillbyggnaden blir tillgänglig och användbar tillsammans med den övriga bostaden. Finns det skäl får dock avsteg göras från detta. Skälen exemplifieras i det allmänna rådet. Finns det skäl att medge en nivåskillnad mellan tillbyggnaden och den övriga bostaden så ska dock tillbyggnaden utan svårighet kunna göras tillgänglig i efterhand, om det inte finns synnerliga skäl. Skrivningen om synnerliga skäl har tillkommit för att ge en möjlighet att beakta sådana specialsituationer där det inte är möjligt att finna lösningar som tillgodoser kravet på ett acceptabelt sätt.

Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 3:5111

3:5111 Tillgänglighet och användbarhet vid tillbyggnad av en- och tvåbostadshus

En tillbyggnad får inte innebära att bostaden, i dess utformning före tillbyggnaden, försämras med avseende på tillgänglighet och användbarhet.

Vid tillbyggnad i markplanet ska man, för den tillbyggda delen, eftersträva samma nivå på tillgänglighet och användbarhet som gäller för uppförande av nya byggnader. Finns det skäl att medge avsteg från det kravet ska ändringen var projekterad och utförd på ett sådant sätt att den tillbyggda delen utan svårighet kan göras tillgänglig inifrån bostaden i efterhand, om det inte finns synnerliga skäl. (BFS 2016:6).

Allmänt råd Skäl för att medge avsteg från kraven på att tillbyggnaden ska vara tillgänglig och användbar kan vara om det med hänsyn till byggnadens kulturvärden, boendekvaliteter eller stads- och landskapsbilden är olämpligt att lägga tillbyggnaden på samma nivå som huvudbyggnaden. Ett annat skäl för att medge avsteg kan vara om det skulle medföra oskäligt höga merkostnader att

lägga tillbyggnaden på samma nivå som huvudbyggnaden. Kravet på att den tillbyggda delen ska kunna göras tillgänglig i efterhand är uppfyllt om det finns plats och övriga förutsättningar för att installera ramp, hiss eller annan lyftanordning. (BFS 2016:6).

Sängplats på entréplanet i bostad i flera plan

I avsnitt 3:221 anges vilka funktioner som ska finnas på entréplanet i bostäder i flera plan. Det ska finnas en avskiljbar sängplats på entréplanet, men i det här fallet innebär det att det ska finnas plats för säng som kan skärmas av med draperi eller skärm. Det behöver inte vara ett rum eller en avskiljbar del av ett rum för sömn.

Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 3:221

3:221 Bostäder i flera plan

I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma

- - ett hygienrum enligt avsnitt 3:146,
- - avskiljbar sängplats (sovalkov),
- - möjlighet till matlagning,
- - utrymme för måltider,
- - utrymme för sittgrupp,
- - entréutrymme,
- - utrymme för förvaring, och
- - utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas. (BFS 2011:26).

Allmänt råd Regler om tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan finns i avsnitt 3:147. (BFS 2011:26).

BBR gäller när man uppför eller ändrar en byggnad. Reglerna för tillgänglighet vid ändring finns i avsnitt 3:51. Vid uppförande finns tillgänglighetskrav på bostäder i flera plan i BBR avsnitt 3:1, både som utformningskrav och tekniska egenskapskrav. En tröskel är ett exempel på tekniskt egenskapskrav på tillgänglighet och passagemått genom en dörr är ett exempel på utformningskrav på tillgänglighet. I inledningen till avsnittet 3:1 förtydligas vad som är regler till utformningskrav eller tekniska egenskapskrav eller bådadera.

Vad entréplan är

Med entréplan avses det våningsplan till vilket entrén till bostaden är.

Vilket plan som är entréplan i suterränghus går det inte att svara på generellt. Det får avgöras från fall till fall. Faktorer som påverkar är byggnadens placering på tomten och byggnadens placering i förhållande till angörings- och parkeringsplats.

Hela entréplanet i bostaden ska vara tillgängligt

Hela entréplanet ska vara tillgängligt i enskilda bostäder i flera plan. Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. Dock räcker det med att ett hygienrum är tillgängligt.

Hygienrum

På entréplanet ska det alltid finnas ett tillgängligt och användbart hygienrum för personer med nedsatt rörelseförmåga. Om det finns ett tillgängligt hygienrum på entréplanet behöver ett ytterligare hygienrum inte vara tillgängligt. Det tillgängliga och användbara hygienrummet ska utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare och att det ska gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början. Plats för medhjälpare och separat dusch kan till exempel ordnas genom att ett badkar tas bort.

Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten invändigt i bostäder finns i SS 91 42 21:2006, normalnivån.

Övrigt

En gammal detaljplan som är framtagen utifrån förutsättningar som inte är giltiga idag. 1929 låg området i utkanten av staden där man kunde tillåta sig stora trädgårdar och relativt låg exploatering. Idag ligger området inom den centrala zonen (*enl. kommunens egen bedömning i P-normen*) vilket skulle kunna motivera en betydligt högre exploatering än planens tillåtna. (Trots detta utnyttjar förslaget enligt bygglovet inte planens tillåtna volym fullt ut utan är betydligt lägre).