

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0393
L 2020-001503

Tim Jensen
Bygglövsarkitekt

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, Bofinken 4

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Bofinken 4
- att ta ut en avgift på 11 533 kr (alternativt, ej beslut enligt förslag 11 857 kr) för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga information om överklagande till beslutet

Sammanfattning

Ägarna till fastigheten Bofinken 4 har ansökt om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Fastigheten ingår i område där stadsplan från 1929 gäller som detaljplan. Ansökan avviker mot planens bestämmelser avseende byggnadsarea.

Mot bakgrund av stadsantikvariens yttrande anses tillbyggnaden inte uppfyller de generella anpassningskraven avseende stads- och landskapsbilden och kraven på varsamhet, enligt 2 kap. 6§ och 8 kap. 17§ plan- och bygglagen PBL .

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

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelens storlek är av en omfattning som inte går att bevilja i ett beslut om bygglov samt att ansökan inte är förenlig med anpassnings- och varsamhetskraven enligt PBL och föreslår därför byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov

2020-11-25

Diarienummer

BN 2020/0393

L 2020-001503

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-11-25
- Sektionsritning 2020-09-30
- Planritning 2020-09-30
- Fasadritning 2020-09-30
- Fasadritning 2020-09-30
- Yttrande från grannar (inga erinringar) 2020-09-28
- Bemötande från sökanden (ombud) 2020-09-28
- Yttrande från grannar 2020-09-23
- Bemötande från sökanden (ombud) 2020-09-08
- Nybyggnadskarta 2020-09-04
- Remissvar från stadsantikvarien 2020-07-20
- Situationsplan 2020-07-10
- Illustrationsritning 2020-07-10
- Illustrationsritning 2020-07-10
- Illustrationsritning 2020-07-10
- Illustrationsritning 2020-07-10
- Illustrationsritning 2020-07-10
- Ansökan om lov 2020-07-10

Ärendet

Ägarna till fastigheten Bofinken 4 har ansökt om bygglov för tillbyggnad av enbostadsbyggnad.

För området gäller stadsplan från 1929 som detaljplan.

Tillbyggnaden ligger på trädgårdssidan och uppförs i två våningar med sedumtak och med fasadmaterier av skiffer samt stående, ljuspigmenterade träribbor och vita fasadskivor. Tillbyggnaden ligger - i motsättning till ursprungshuset som har en sockelhöjd om cirka 0,7 meter - i marknivå med egen ingång och fungerar som en självständig bostad. Tillbyggnadens byggnadsarea uppgår till 144 kvadratmeter vilket med två våningar - innebär en tillkommen boyta på 288 kvadratmeter. Tillbyggnaden är tänkt möjliggöra ett generationsboende där den befintliga delen ska bebos av sökandens föräldrar och tillbyggnaden är avsett att husa sökanden och dennes familj.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser avseende byggnadsarean, som mäts till ca 270 kvadratmeter mot tillåtna 245,5 kvadratmeter, vilket motsvarar en avvikelse på ca 10 procent.

Bakgrund

Sökanden har tidigare fått avslag på liknande ansökan för tillbyggnad (BN § 61/2020-03-19). Aktuell ansökan har dock reviderats så att endast avvikelsen på byggnadsarean kvarstår.

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0393
L 2020-001503**Beredning**

Eftersom ansökan avviker från planens bestämmelser har de närmaste grannarna bereds tillfälle att yttra sig över ansökan. Erinran från fastighetsägaren till Bofinken 3 har därmed inkommit. Av grannens yttrande framgår, bland annat, att den föreslagna tillbyggnaden, med sina två våningar och fönstersättning, kommer att ge insyn samt skuggning i dennes trädgård. Detta skulle enligt grannen komma att vara mycket störande och begränsa möjligheten att använda trädgården. Vidare framhölls det att tillbyggnaden skulle medföra ett stort fall i värdet på den egna fastigheten.

Sökandens arkitekt har bemött grannens erinringar och påpekar att det på ovanvåningen endast finns två horisontala fönster med hög bröstning (1,2 meter) samt, ett vertikalt fönster – i badrummet på mellanbyggnaden – med opakt glas. På bottenvåningen finns endast högt sittande horisontala fönster över köksskåpen och ett mindre i tvättstugan. Arkitekten framhåller att avsikten inte är att skapa olägenhet, varken för beställaren eller för grannen, och anser att grannens erinringar är ogrundade.

Ansökan har även skickats på remiss till stadsantikvarien. Av stadsantikvariens yttrande framgår, bland annat, att de kulturhistoriska värdena behöver utredas utförligt för att en byggnad ska definieras som särskilt kulturhistorisk värdefull. En sådan utredning föreligger inte för den aktuella fastigheten. Vidare beskrivs området och dettas bakgrund, kulturhistoriska värden och karaktärsdrag. I sin bedömning av ansökans lämplighet anser stadsantikvarien att en tillbyggnad åt gården är förenligt med karaktären i området men att planformen, höjden och våningsantalet samt kulörval och material – främst träribborna – är olämpliga och problematisk med avseende på kulturvärdena i kvarteret. Slutligen vill stadsantikvarien råda byggnadsnämnden att avslå ansökan med hänsyn till kulturvärdena på platsen och menar att en mera varsam tillbyggnad bör kunna utformas i en våning med rektangulär plan för mer vilsamt intryck och med rödaktig fasadkulör som anknyter till tegelkaraktären, eller ett utförande i ett rött fasadtegel.

Sökandens arkitekt lägger i sitt bemötande vikt vid att tillbyggnaden endast till liten del blir synlig från Fjelievägen - vilket understödjas genom ett antal illustrationer - eftersom en mur har uppförts mot gatan sedan stadsantikvarien tog bilderna.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0393
L 2020-001503**Föredragning**

I en bygglovsprövning ska en samlad bedömning göras över samtliga avvikelser. Bygglov får endast beviljas om avvikelsen kan anses liten, 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 överskrider därför med 24,1m², vilket motsvarar en avvikelse på 9,8 procent från den tillåtna byggnadsarea, enligt planens bestämmelser.

Byggnadsnämnden finner sammantaget utifrån vad som framkommit i ärendet att det inte finns några objektivt betonade skäl för tillbyggnadens överyta i strid med planens bestämmelser. Avvikelsen kan inte heller anses nödvändig för att fastigheten ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Med hänsyn härtill kan avvikelsen inte betraktas som en liten avvikelse som skulle kunna godtas vid en bygglovsprövning.

Vad olägenheterna som grannen framhåller i sitt yttrande bedöms dessa inte utgöra sådana betydande olägenheter som avses 2 kap. 9 § PBL men sådant som får tålas om man väljer att bosätta sig inom tätbebyggda områden.

Mot bakgrund av stadsantikvariens yttrande och planavvikelsen kan ansökan inte godtas och bygglov ska därför avslås.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt följande.

Beslut om lov, avslag	9 263 kr
Kommunicering, 1-5 sakägare	2 270 kr
Summa:	11 533 kr
Summa att betala:	11 533 kr

[Alternativ, ej beslut enligt förslag]

<i>Beslut om lov</i>	<i>9 263 kr</i>
<i>Kommunicering, 1-5 sakägare</i>	<i>2 270 kr</i>
<i>Expediering och kungörelse</i>	<i>324 kr</i>
<i>Summa:</i>	<i>11 857 kr</i>

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0393
L 2020-001503**Summa att betala:****11 857 kr**

Avgiften faktureras separat. Fakturan skickas till dig som sökande eller till den du meddelat som fakturamottagare.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, 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.

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.

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskaps-bilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. I tredje stycket anges att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad enligt byggnadsnämndens taxa.

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0393
L 2020-001503

Petter Eiring
Bygglovschef

Tim Jensen
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista.

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur du överklagar skickas ut i samband med beslutet.