

2021-01-05

Diarienummer
BN 2020/0482
L 2020-1801

Mia Miettinen Wik
Bygglövhandläggare

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten Altarskåpet 4

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten Altarskåpet 4
- att ta ut en avgift på 0 kr för handläggningen av ärendet (alternativ, ej beslut enligt förslag 1500 kr)
- att motivera sitt beslut i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Sammanfattning

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus med uterum.

Fastigheten ligger inom område med detaljplan. Enligt detaljplanen ska byggnader placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

Befintligt bostadshus är sammanbyggt med ett garage som är placerat ca 1 m från fastighetsgräns åt norr. Eftersom garaget är sammanbyggt med bostadshuset är hela byggnaden planstridigt placerad.

Tillbyggnaden är i sig planenlig.

En av förutsättningarna för att bygglov ska kunna beviljas är att fastigheten och den byggna åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-01-05
- Situationsplan 2020-11-18
- Fasad-, plan-, och sektionsritning (3st) 2020-11-18
- Yttrande från sökanden 2020-11-18

2021-01-05

Diarienummer
BN 2020/0482
L 2020-1801

- Illustration 2020-09-03
- Fasadritning 2020-09-03

Ärendet

Bakgrund

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med uterum på fastigheten Altarskåpet 4 på Norrevång 13 i Södra Sandby.



Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område, detaljplan S 83, Detaljplan för kvarteret Altarskåpet mm i Södra Sandby som fått laga kraft den 8 september 1992.

Enligt detaljplanen är området avsett för bostäder med högst en våning. Huvudbyggnad ska placeras fristående, minst 4,5 m från fastighetsgräns. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 m och av fastighets yta får högst 25 % bebyggas. Mark markerad med punktprickning får inte bebyggas.

På fastigheten finns ett bostadshus som uppförts 1966. Bostadshuset är sammanbyggt med ett garage som troligen uppförts i samband med bostadshuset. Garaget är placerat ca 1 m från fastighetsgräns åt

2021-01-05

Diarienummer
BN 2020/0482
L 2020-1801

norr. Eftersom garaget är sammanbyggt med bostadshuset är hela byggnaden planstridigt placerad.

Ansökan avser tillbyggnad av bostadshuset med ett 28 kvm stort uterum åt väster. Uterummet är något nedsänkt i förhållande till befintlig bostad.

Föredragning

En av förutsättningarna för att bygglov ska kunna beviljas är att fastigheten och den byggnad åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Aktuell byggnad har när detaljplanen antogs 1992 blivit planstridig eftersom den är sammanbyggd med ett garage som är placerat närmare fastighetsgräns än vad detaljplanen tillåter. Om planstridigheten i efterhand kan förklaras utgöra en liten avvikelse kan bygglov trots det planstridiga utgångsläget beviljas.

Att placera en byggnad 1 m från fastighetsgräns när detaljplanen anger 4,5 m kan enligt stadsbyggnadskontoret inte anses vara en liten avvikelse.

Tillbyggnaden är i sig planenlig, den placeras på rätt avstånd från tomtgräns och byggrätt eller tillåten byggnadshöjd överskrids inte.

Inom planområdet finns tio fastigheter varav åtta har liknande förutsättningar med sammanbyggda enbostadshus och garage. Det har troligen inte varit syftet med detaljplanen att göra dessa byggnader planstridiga.

På flera andra fastigheter inom planområdet har tillbyggnader utförts. Dessa har dock uppkommit före detaljplanens antagande, med undantag för Altarskåpet 3, som uppfört en anmälningspliktig tillbyggnad 2014 (så kallad Attefallstillbyggnad som inte kräver bygglov).

En nivåskillnad om 14 cm föreslås mellan uterummets golv och befintligt golv. Ett avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet kan motiveras utifrån den befintliga byggnadens förutsättningar eftersom en tillbyggnad utan nivåskillnad skulle innebära ett större ingrepp i den befintliga byggnadens konstruktion för att uppnå en godkänd rumshöjd i uterummet.

En sådan nivåskillnad kan i efterhand utjämnas med en ramp.

Beslut om avgift

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

Beslut om lov (avslag) 1931 kr

Summa: 1931 kr

2021-01-05

Diarienummer
BN 2020/0482
L 2020-1801

Eftersom handläggningen försenats reduceras avgiften med fem femtedelar, det vill säga 1931 kr. **Summa att betala 0 kr.**

Om lov beviljas tas avgift ut enligt följande.

Beslut om lov	1931 kr
Expediering och kungörelse	324 kr
Planavgift	1500 kr
Summa:	3755 kr

Eftersom handläggningen försenats reduceras bygglovsavgiften med fem femtedelar, det vill säga 2255 kr. **Summa att betala 1500 kr.**

Beredning

Eftersom tillbyggnaden i sig inte tillför någon avvikelse från detaljplanens bestämmelse har inte några grannar hörts i ärendet.

Sökanden har lämnat in en skrivelse där de bland annat anger att detaljplanen ändrat förutsättningarna för fastigheten på ett sätt de inte kunnat förutse samt att det i området finns många uterum beviljade.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bland annat om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser inte strider mot detaljplanen, om åtgärden inte strider mot detaljplanen och 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 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 avvikelsen 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.

2021-01-05

Diarienummer
BN 2020/0482
L 2020-1801

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

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om inget annat följer av bestämmelser eller föreskrifter ska enligt 8 kap. 2 § dessa krav uppfyllas för hela byggnaden vid nybyggnad och ombyggnad. Om det inte är rimligt att hela byggnaden uppfyller kraven vid ombyggnad ska kraven uppfyllas för den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad ska kraven uppfyllas i fråga om ändringen..

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Planavgift får tas ut enligt 12 kap. 9 § PBL för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner, om bygglov för nybyggnad eller ändring av byggnad ges och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen.

Petter Eiring
bygglovschef

Mia Miettinen Wik
bygglovhandläggare

Beslutet skickas till

Så överklagar du ett beslut

Om du vill överklaga ett beslut ska du skriva till Länsstyrelsen Skåne. Överklagandet skickar du till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund eller via e-post till stadsbyggnadskontoret@lund.se. Byggnadsnämnden prövar om överklagandet har kommit in i rätt tid.

2021-01-05

Diarienummer
BN 2020/0482
L 2020-1801

Har det kommit in i tid, överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

I överklagandet ska du ange byggnadsnämndens ärendenummer. Du ska också beskriva varför och på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om du som överklagar är en part som företräder det allmänna (stat, kommun eller landsting) ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om när ditt ärende inleddes. Behöver du veta mer om hur du överklagar kan du ringa bygglovsavdelningen vardagar klockan 10-12, telefon 046-359 50 00.