

Handläggare  
Anette Kindgren

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2021-12-17

Ärendebeteckning  
SBN 2021/0229

Samhällsbyggnadsnämnden

# Bygglovsbeslut för tillbyggnad av enbostadshus, Morgonlandet 4 (2021-6034)

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för Morgonlandet 4 med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eftersom åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen och inte kan anses vara en liten avvikelse (9:31b§ PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 2 380 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

## Bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med 27 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA). Befintlig BYA för huvudbyggnaden uppgår till 176 m<sup>2</sup>.

## Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende maximal tillåten BYA för huvudbyggnaden, vilken enligt gällande plan är 150 m<sup>2</sup>. Med befintlig BYA på 176 m<sup>2</sup> samt ansökt tillbyggnad på 27 m<sup>2</sup> skulle total BYA för huvudbyggnaden uppgå till 203 m<sup>2</sup>, vilket innebär en överyta på 35 %.

Det finns ingen generell rätt till avvikelser från detaljplan. Om en avvikelse är godtagbar eller inte förutsätter en samlad bedömning i det enskilda bygglovsärendet, både när det gäller åtgärdens lämplighet och i vilken utsträckning den kan anses rymmas inom planens syfte. Godtagbara avvikelser ska enbart ha en så begränsad påverkan att en planändring inte behövs.

Vid bedömningen om en åtgärd strider mot gällande detaljplan ska hänsyn inte tas till att planen är gammal eller kan uppfattas som inaktuell. Gällande plan



ska tillämpas tills den ersätts med en ny plan eller ändras. (MÖD 2012-10-29 mål nr P 3502-12/MÖD 2012:43).

Samhällsbyggnadskontoret finner ingen anledning att i aktuellt ärende avvika från den rättspraxis som Mark- och miljödomstolen har fastställt gällande tillämpningen av liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § utan gör bedömningen att avvikelsen inte kan anses som liten och förenlig med planens syfte. Bygglov ska därför avslås.

### **Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1975-10-16

Fastighetsarea: 856 m<sup>2</sup>

Fastigheten omfattas av detaljplan 0880K-I:342.

Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad inte får uppta större areal än 150 m<sup>2</sup> samt att högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup>.

### **Yttranden**

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Inga negativa synpunkter har inkommit.

### **Upplysningar**

Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

### **Bilagor**

- Situationsplan 2021-11-24
- Fasadritning 2021-11-24
- Plan- och sektioneritning 2021-10-12
- Yttrande från sök 2021-11-24



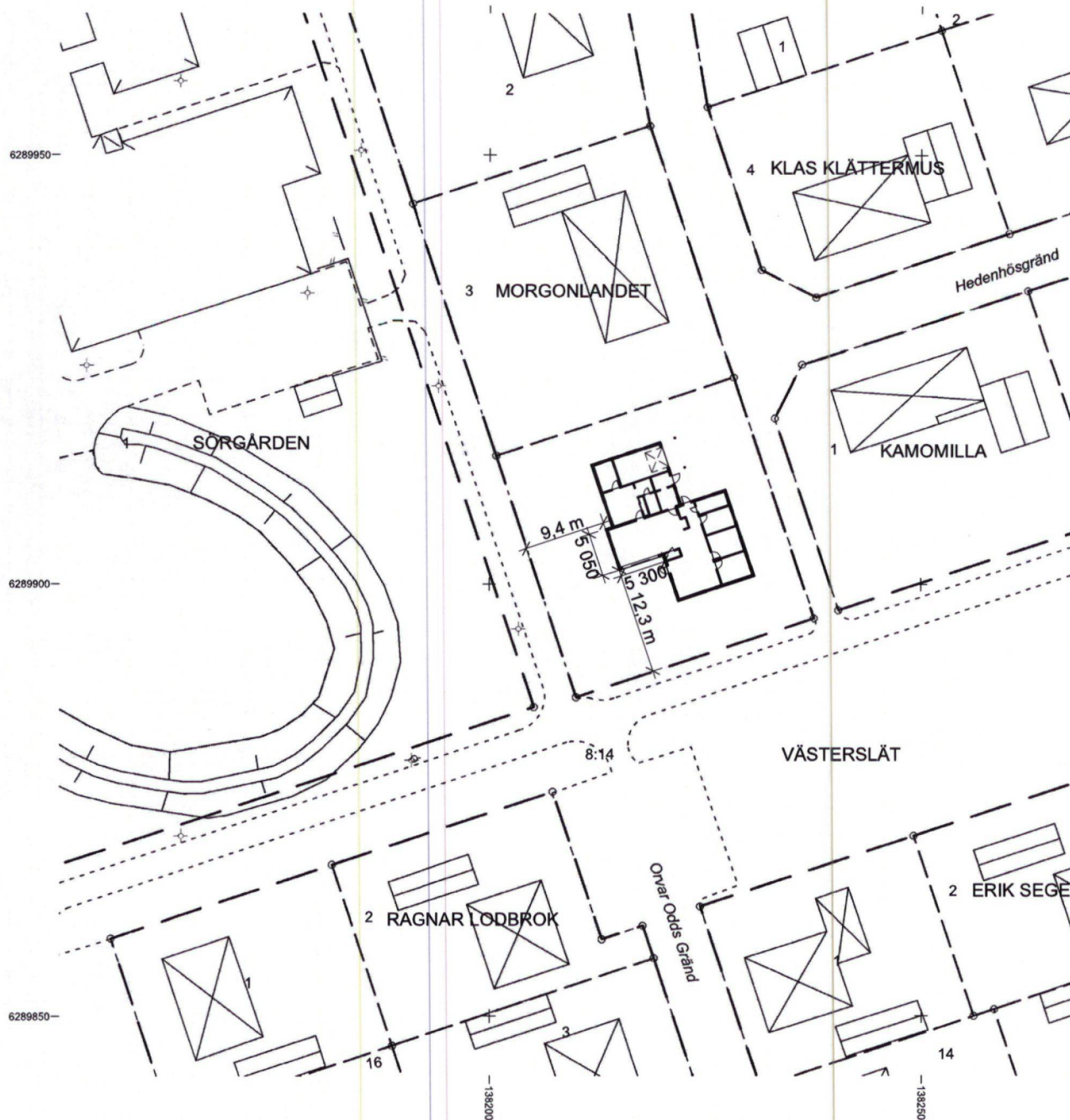
**MORGONLANDET 4**

**OBS!**

EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.



FÖRKLARINGAR

TILLBYGGNAD ÄR  
MÄTTSAT.



**Architecta**  
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRING ARBET	DATUM	TEG.
-----	---------------	-------	------

TILLBYGGNAD

MORGONLANDET 4

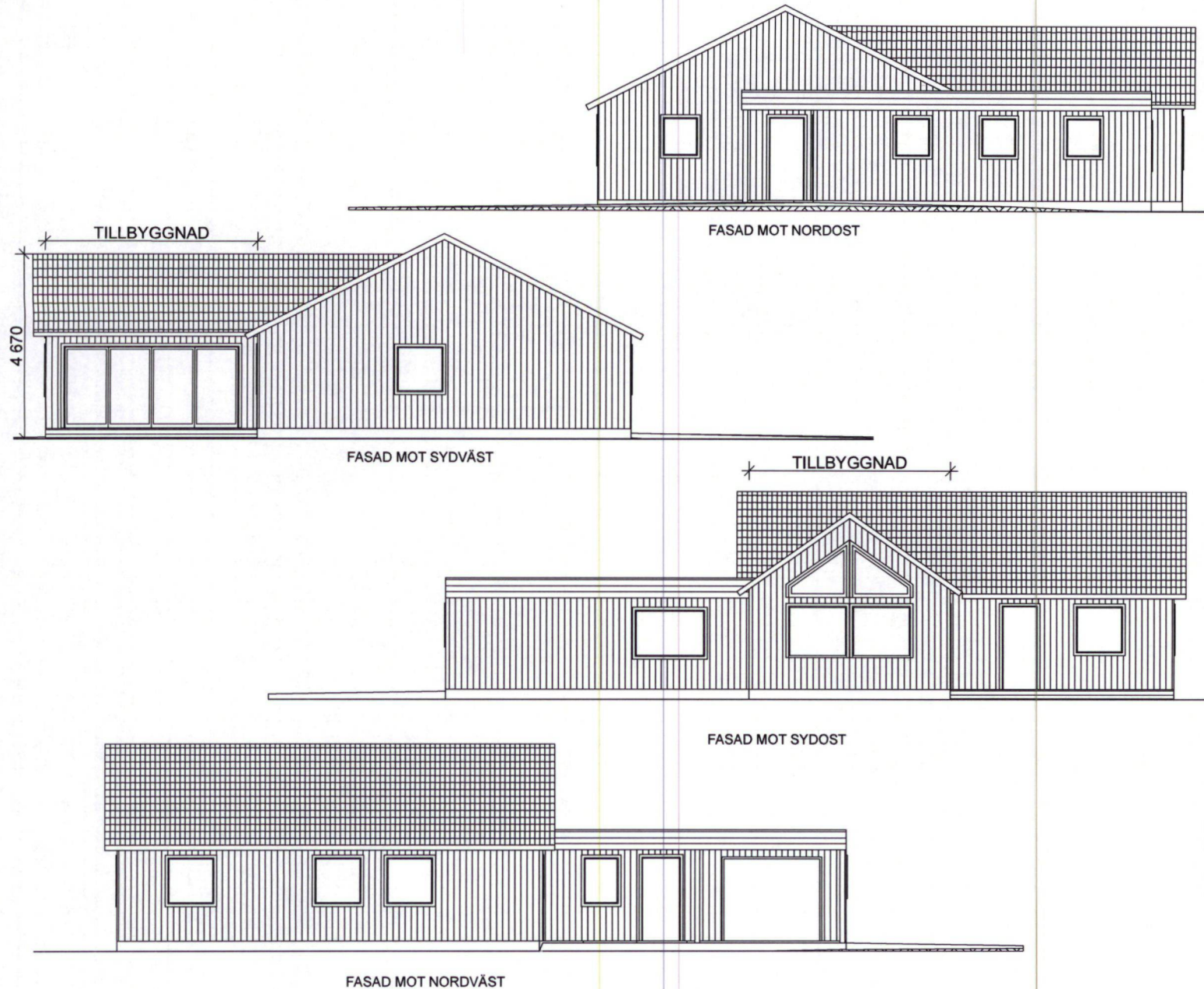
LIPPMÅT NR	REVID AV	INREK ÖGAVRE
DRÖM	WK	
2021-10-04	ÄNDRING	

SITUATIONSPLAN

SKALA AS	HEJADE	BET
1:500	Å-01-1-100	A

Skala: 1:500 Format för utskrift: A3





FÖRKLARINGAR  
 FASADER: STÄENDE TRÄPANEL  
 TAK: BETONGPANNOR  
 GRUND: PLATTA PÅ MARK



BYTT	ANSÖKNINGSÅR	DATUM	Blp.
------	--------------	-------	------

TILLBYGGNAD  
 MORGONLANDET 4

UPPDRAG NR	BYTT AV	HANDELSGÄMNE
DATUM	VÄR	REVISOR
2021-10-04		

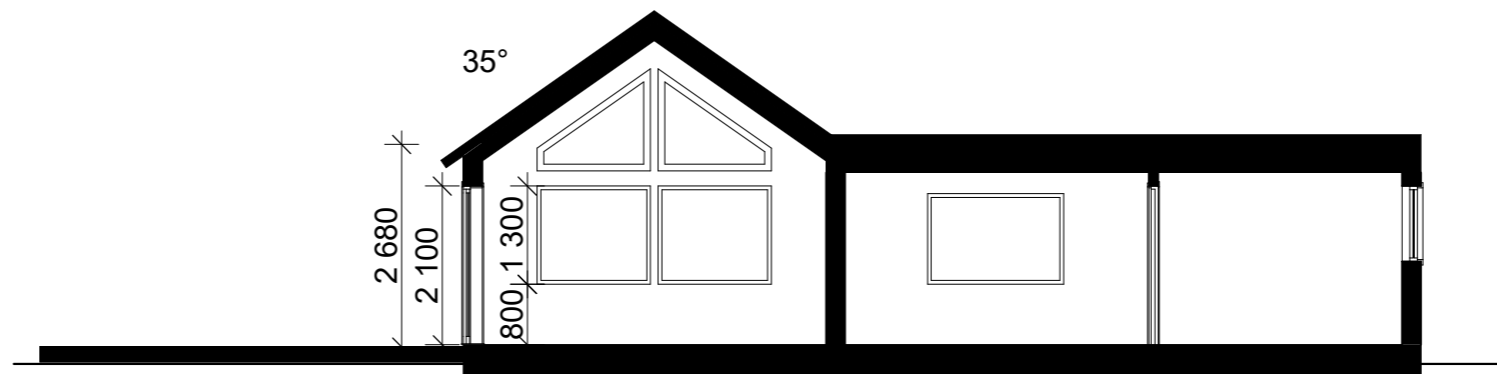
FASADER

SKALA	NUMMER	BYTT
1:100	A-40-3-100	A

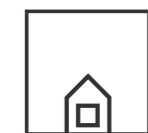
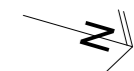
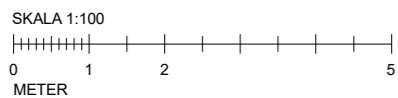
SKALA 1:100  
 0 1 2 3 4 5  
 METER



PLAN 0



SEKTION A-A



**Architector**  
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRING/ÅVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

TILLBYGGNAD

MORGONLANDET 4

LIPPRAG NR	RTAD AV	HANDELAGGARE
------------	---------	--------------

DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

PLAN 0  
SEKTION A-A

SKALA A3	NUMMER	BET
----------	--------	-----

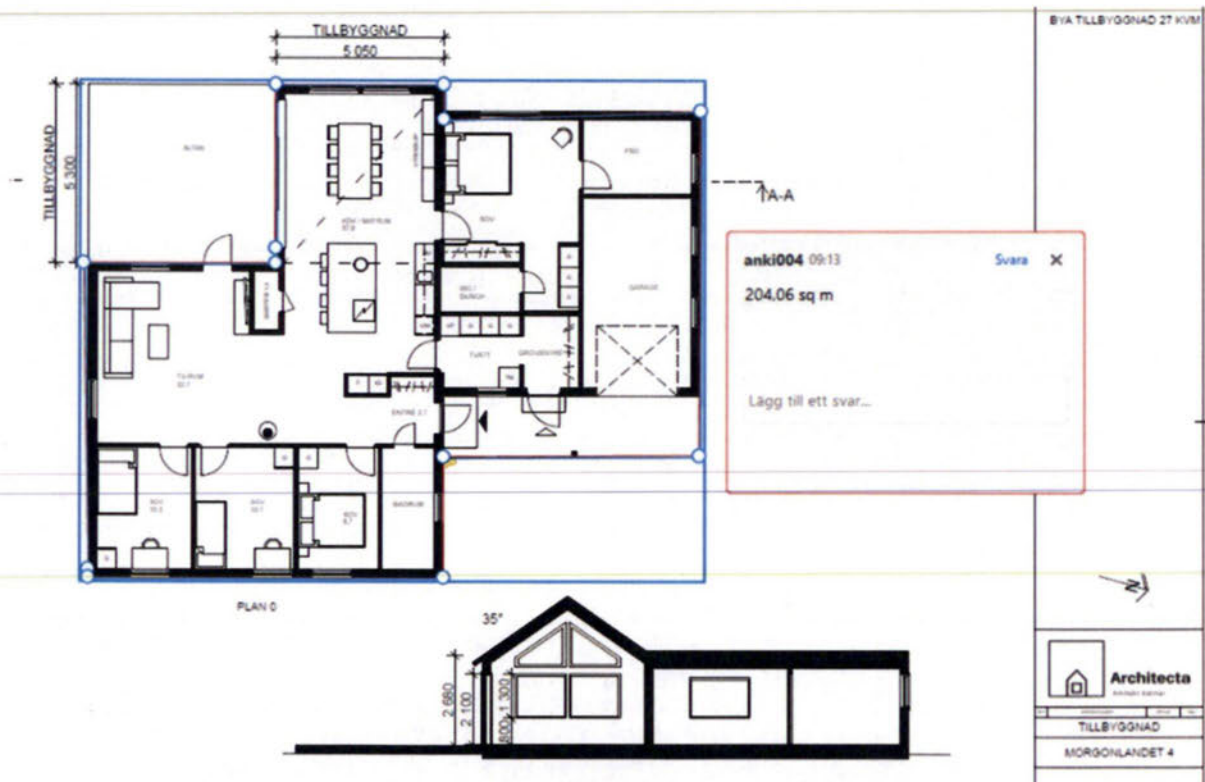
1:100 A-40-1-100 A

2021-11-24

Yttrande av samhällsbyggnadskontorets förslag att avslå vår ansökan gällande nybyggnad på fastigheten MORGONLANDET 4, dnr: SBK-2021-6034.

Samhällsbyggnadskontoret meddelar att den ansöka åtgärden innebär följande avvikelser:

- Överyta - gällande detaljplan tillåter en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad på 150 m<sup>2</sup>. Befintlig byggnadsarea är ca 176 m<sup>2</sup>. Med ansökt åtgärd skulle den totala byggnadsarean för huvudbyggnaden då uppgå till ca 203 m<sup>2</sup> (se uppskattad byggnadsarea på inlämnad ritning nedan, röd linje).



### Våra synpunkter och tankar.

- Enligt den detaljplan som gjorts för vårt område 1975 var tillåten byggarea 150kvm plus möjlighet för en extra komplementbyggnad á 50kvm, tänkt för garage. Detta innebär en total byggarea á 200kvm per tomt. Vårt hus och garage har varit sammanbyggt sedan huset byggdes 1978.

Vi har förstått att vårt hus inte följer den upprättade detaljplan som gjordes då området planerades. Däremot följer det övrig bebyggelse i området eftersom även våra grannars garage är sammanbyggda med själva bostadshuset och således uppgår till ca 178kvm. Syftet med en detaljplan är att området ska formas därefter men så är alltså inte fallet för just vårt område.

Så som vi fått till oss då vi köpt huset för åtta år sedan har inga förändringar av fasader gjorts sedan det byggdes. Idag finns en altan (med tak) på den yta vi önskar göra till boyta. Altanens tak delas även med garagedelen vilket är ytterligare skäl att tro att taket funnits sedan huset

upprättades. Utifrån detta såg vi ombyggnaden som en fasadändring snarare än en tillbyggnad då ytan redan är bebyggd.

Vi menar att tilltänkt ombyggnad inte kommer innebära någon stor förändring utseendemässigt. Vi har dessutom en hörntomt och endast en nära granne, vars hus angränsar till vår "garage-sida". Utanför vår tomt har vi en cykelbana och på andra sidan cykelbanan finns en skolgård.

Vi har även, efter samtal med samhällsbyggnadskontoret, förstått att taket som vi sett som "skärmtak" framför entré och garage ses som byggarea. Då det enda syftet med detta tak är att skydda ytterdörr och garagedörrar önskar vi att det ses just som ett skärmtak.

Med planerad ombyggnad skulle vår totala byggarea uppgå till 203kvm, vilket vi förstår kan ses som en stor överskridelse till de 150kvm som detaljplanen godkänner. Vi önskar dock att hänsyn ska tas till att den totala byggarean får vara 200kvm för vår tomt och att även andra hus på vår gata ser ut som vårt med sammanbyggt hus och garage. I teorin skulle en möjlighet vara att riva befintligt garage och bygga upp det en liten bit från husvägg. Detta ser vi dock inte som ett alternativ då det dels innebär en betydligt högre kostnad för oss samt att garaget då skulle hamna i direkt anslutning till grannens tomt. Ytterligare alternativ är att riva taket framför entrén och bygga upp nytt skärmtak. De är inte heller en lösning vi önskar. Vi önskar såklart göra så liten förändring som möjligt av fasaden.

För oss skulle den extra boytan vara extremt värdefull då vi planerar att utöka familjen och således behöver justera innerväggar för att matcha behov av sovrum och gemensamma ytor.

Bifogar även ritningar från arkitekt, Willy Kulmala, Arcitecta, samt foto på befintlig altan.

Med vänliga hälsningar

21/12



23/1-21

