



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-09-08

B 2015-001152

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS 11:116 (THOMASVÄGEN 14)

Ansökan om bygglov för Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, bygglov för nybyggnad av takkupa och utvändig ändring i form av upptagande av takfönster.

Förslag till beslut

1. Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen för tillbyggnad av enbostadshus.
2. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen för nybyggnad av takkupa och takfönsteruppsättning.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för handläggningen av ansökan är 5 400 kronor.

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus i två våningar (51 m2 bruttoarea) med källare, tillbyggnad i form av entré hall och ovanpåliggande sovrum (10 m2 bruttoarea). Ansökan avser också bygglov för nybyggnad av takkupa om ca 2,6 m2 bruttoarea och utvändig ändring i form av upptagande av takfönster på byggnadens norra sida.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan Dpl 19. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är avsett för bostadsändamål, friliggande hus. Byggnad får uppföras med endast en våning. Bebyggelse på tomt får inte uppta större bruttoarea än 200 kvm. Källarvåning räknas inte in i bruttoarean. Huvudbyggnad får inte uppföras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter. Huvudbyggnad får inte uppföras till större höjd än 4 meter. På den sida slutningsvåning anordnas får byggnads höjd uppgå till högst 6,0 meter. Förändring av befintlig byggnad får inte vidtas om förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

Avvikelser från detaljplan

Förslaget om tillbyggnad avviker från detaljplanens bestämmelse när det gäller:

- högsta antal våningar blir två våningar istället för en våning,
- minsta avstånd till tomtgräns som blir 2,8 meter mot gällande 4,5 meter,

Granskad av: Johan Sjöstrand



- högsta byggnadshöjd som blir ca 6,9 meter mot gällande 4,0 meter och
- byggnadens bruttoarea som blir 234 kvm mot gällande 200 kvm.

Yttranden

Sökande har i särskild skrivelse, daterad den 8 september 2015, utvecklat sina motiv till varför bygglov ska ges. Sökande hänvisar bland annat till möjligheten att utöka fastigheten genom en lantmäteriförrättning och byggnadens kulturhistoriska värde (se bilaga3).

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över förslaget till tjänsteskrivelse. Yttrande kom in den 17 september 2015 (se bilaga3). Det som framförs i yttrandet påverkar inte bygglovenhetens bedömning.

Motivering

Bestämmelserna i detaljplanen anger att byggnaden högst får ha en våning, men den befintliga byggnaden har enligt gällande definitioner två våningar. Även den tillbyggnad som görs ovanpå hallen är i två våningar, vilket inte är tillåtet. Förslaget om tillbyggnad avviker också från detaljplanens bestämmelse avseende avstånd till tomtgräns, byggnads höjd och bruttoarea.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL) får bygglov ges till åtgärd som innebär avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Bygglovenheten bedömer att avvikelserna i antal våningar, minsta avstånd till tomtgräns, byggnadens bruttoarea och högsta byggnadshöjd, sammantaget inte är att betrakta som liten varför förutsättningar att ge bygglov saknas.

Bygglovenheten bedömer att ansökan om bygglov för nybyggnad av takkupa och installation av takfönster uppfyller kraven för bygglov enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

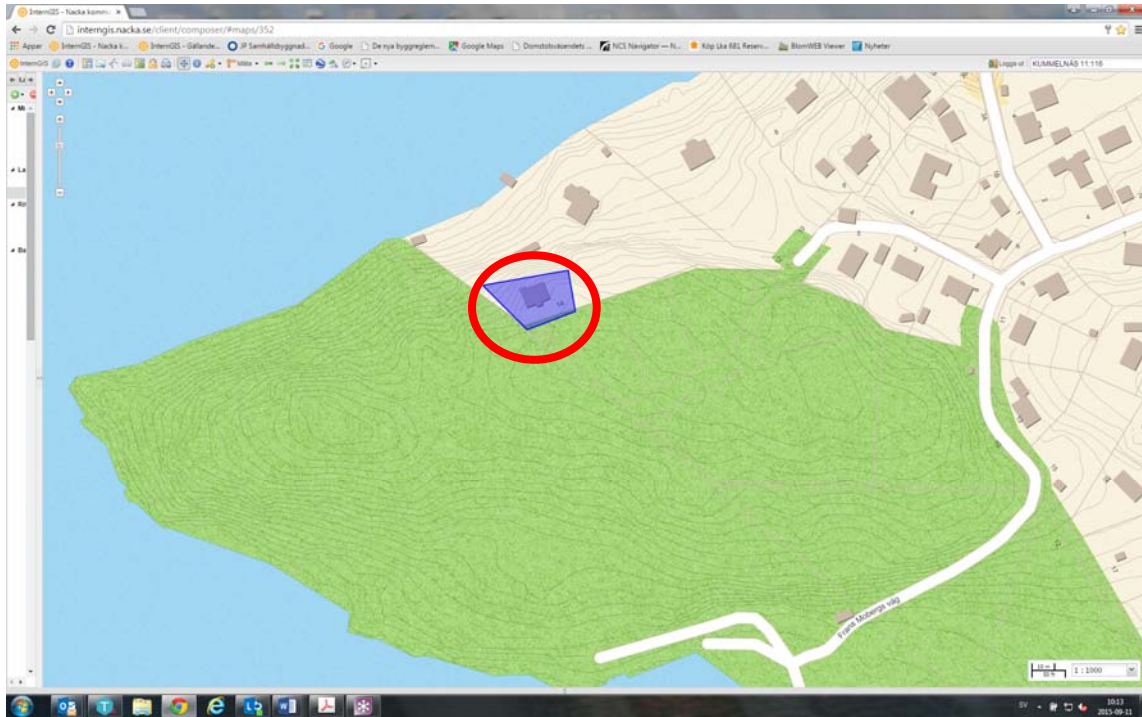
Ramin Shab Afrooz
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Sökandens skrivelse 2015-09-08
4. Sökandens yttrande 2015-09-16
5. Sökandens bilaga (brev från granne)till skrivelse 2015-09-16
6. Sökandens bilaga (bilder)till skrivelse 2015-09-16



Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet/byggnad.