



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-04

B 2015-000011

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 177:4, Värmdövägen 212

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring.

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov för tillbyggnad avslås med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen. Bygglov ges för fasadändring, som innebär ändring av ett fönster, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Startbesked för att påbörja fasadändringen ges med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte för fasadändringen med stöd av 10 kap 10 § pkt 1 plan- och bygglagen.

Byggherrens kontrollplan för fasadändringen fastställs.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

Avgiften för bygglovet för fasadändringen är 1 620 kronor.

Avgiften för avslaget för tillbyggnaden är 5 400 kronor.

Totalt är avgiften 7 020 kronor.

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med en vindsvåning och fasadändring som innebär att ett befintligt fönster på byggnadens västra fasad ersätts med ett mindre fönster. Ansökan avser även byte av samtliga fönster till nya i samma storlek och samma kulör. De befintliga fönstren är av trä och de nya av PVC.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av byggnadsplan B 14. Enligt detaljplanen är användningen bostäder i högst två våningar. Byggnadshöjden får vara högst 7,5 meter och vindsvåning ska räknas som våning.

Granskad av JW

Synpunkter från de sökande

De sökande har anfört att grannfastigheten Värmdövägen 210, Sicklaön 177:3 fick bygglov för en liknande tillbyggnad 2010-12-22, dnr 2010-1054. Tillbyggnaden innebar en höjning av taket och en tillkommande vindsvåning. De anser att bygglovsansökan för den aktuella åtgärden ska bedömas på samma sätt som för Sicklaön 177:3 eftersom fastigheterna ligger inom samma detaljplaneområde. Andra hus längs gatan har byggts till på liknande sätt och det innebär att Sicklaön 177:4 bryter den enhetliga gatubilden genom att vara lägre än övriga hus. Man har också anfört att den befintliga bygganden inte är funktionell för en familj med två vuxna och tre barn. Om man inte får bygglov för tillbyggnaden kommer man bli tvungen att flytta.

De sökande har anfört att man anser att möjlighet finns att medge liten avvikelse med hänvisning till 9 kap 30 § och har meddelat att man önskar få ärendet behandlat i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ett yttrande från de sökande kom in 2014-03-04. I yttrandet anför man att bygglov bör beviljas med hänvisning till 30 § plan- och bygglagen och att det rättsfall som bygglovenheten hänvisar till inte är relevant eftersom grannar motsatte sig åtgärden och flera avvikelser förekom i ärendet.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus gavs 1939-05-08, dnr 0012/1939 och för nybyggnad av garage 1957-03-21, dnr 0239/1957.

Skäl till beslut

Tillbyggnaden innebär att förslaget strider mot byggnadsplanen som tillåter högst två våningar och bestämmelsen att vindsvåning ska räknas som våning. Tillåten byggnadshöjd 7,5 meter överskrids däremot inte. Avståndet mellan överkant golvbjälklag och skärningspunkten mellan väggliv och fasadliv är 0,7 meter.

Enligt en vägledande dom i Förvaltningsrätten i Stockholm 2011-05-09, mål nr 16890-10 ska planbestämmelsen ”vindsvåning ska räknas som våning” tolkas så att vindsvåning ska räknas som våning även om måttet 0,7 meter inte överskrids vid mätning från golvbjälklag till skärningspunkt väggliv - fasadliv.

Större antal våningar än vad som anges i detaljplan och därmed jämförlig byggnadsplan, kan enligt rättspraxis inte bedömas som en liten eller mindre avvikelse. I bland annat en dom i Mark- och miljööverdomstolen 2013-04-05, mål nr P 11588-12 bedömdes en våning över högsta tillåtna våningsantal, där det inte förekom några andra planavvikelser, inte vara en mindre avvikelse.

Bygglov för grannfastigheten Sicklaön 177:3 gavs före den vägledande domen i Förvaltningsrätten i Stockholm

Övriga fastigheter vid Värmdövägen som omfattas av byggnadsplan B 14 är Sicklaön 177:1-177:3, Värmdövägen Värmdövägen 206- 210. Av dessa har endast huvudbyggnaden på Sicklaön 177:3 två våningar och vindsvåning. Övriga fastigheter är bebyggda med tvåvåningshus.

Grannfastigheterna österut, från och med Värmdövägen 214 omfattas av detaljplan B 15.

Enligt detaljplan B 15 får byggnad uppföras i två våningar och har inte har någon bestämmelse att vindsvåning ska räknas som våning.

Gatubilden är inte så enhetlig att man kan anse att Sicklaön 177:3 bryter ett gemensamt mönster vad avser byggnadshöjd och antal våningar.



Fasadändringen för nytt fönster i byggnadens västra fasad följer detaljplanen. Byte av samtliga befintliga fönster till nya i annat material kräver inte bygglov.

Bygglovenheten anser att tillbyggnaden är en avvikelse från byggnadsplanen som inte kan ses som en liten avvikelse och att bygglov därför inte kan ges.

Bygglovenheten anser att bygglov kan ges för fasadändringen.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Orienteringskarta
2. Ritning tillbyggnad
3. Ritning fasadändring
4. Dom i Förvaltningsrätten i Stockholm mål nr 16890-10
5. Dom i Mark- och miljööverdomstolen mål nr P 11588-12
6. Yttrande från de sökande