



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-12

B 2017-000293

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

LÄNNERSTA 7:5 (BADSJÖSTIGEN 4)

Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för avslag är 5600 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ansökan avser om- och tillbyggnad av befintligt enbostadshus. Den ena tillbyggnaden föreslås i två plan med garage och ovanförliggande kök och matrum om ca 31 kvadratmeter byggnadsarea. Den andra tillbyggnaden föreslås i ett plan innehållande rum för samvaro om ca 28 kvadratmeter byggnadsarea. Totalt blir fastigheten bebyggd med ca 176 kvadratmeter byggnadsarea. Tillkommande bruttoarea är ca 91 kvadratmeter. Vidare får byggnaden en helt ny gestaltning med gråmalade fasader och tak i trä.

Planföresättningar

Fastigheten Lännersta 7:5 omfattas av detaljplan S245. Ur bestämmelserna till detaljplanen framgår att fastigheten får bebyggas med fristående hus för bostadsändamål. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får uppta en byggnadsarea om högst 185 kvadratmeter och huvudbyggnad som uppförs i två våningar får uppta högst 110 kvadratmeter.

Yttranden

Ärendet har inte grannhörtts eller remitterats.

Sökanden har 2017-06-09 inkommit med yttrande och anför i huvudsak att det aktuella förslaget ska betraktas som en envåningsbyggnad och att det visuella intrycket av källaren

Granskad av KLAMOD

som en beräkningsgrundande våning inte kan anses vara avgörande för våningsantalet. Sökanden framför att förslaget ska ses som planenligt.

Vad sökanden har anfört föranleder ingen annan bedömning av ärendet från bygglovsenhetens sida.

Tidigare beslut

Beslut om bygglov för nybyggnad av befintligt enbostadshus fattades 1974 i ärende 0888/1972.

Skäl till beslut

Nämnden konstaterar inledningsvis att fastighetens bygg rätt är beroende av huruvida förslaget är att betrakta som en- eller tvåvåningsbyggnad, det är därför avgörande för ärendets utgång att bestämma byggnadens våningsantal.

Begreppet våning definieras i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen som ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Vidare sägs att ”En källare ska anses vara en våning endast om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden”. Nämnden konstaterar att redovisad beräkningen ger att ovanförliggande golv (i ansökan benämnt ”markplan”) ligger ca 1,15 meter över medelmarknivån och därmed inte skulle anses utgöra en våning utifrån definitionen.

Vid bedömningen av en byggnads våningsantal ska med hänvisning till bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P6673-13 även vägas in ytterligare aspekter såsom det visuella intryck våningsplanet ger samt om utrymmet är lämpligt och kan användas för bostadsfunktioner.

Då utrymmet (i ansökan benämnt ”källarplan”) har fullvärdig takhöjd och kan användas för bostadsfunktioner samt att byggnadens huvudentré är placerad i våningsplanet, bedömer nämnden att planet inte är en källare. Byggnadens långfasad parallellt med Badsjöstigen ger därutöver det visuella intrycket av att byggnaden skulle vara en tvåvåningsbyggnad. Det befintliga golvet i planet ligger idag ca 20 centimeter ovanför befintlig marknivå. Att marken fylls upp invid långfasaden mot Badsjöstigen så att golvet hamnar ca 20 centimeter under den nya marknivån föranleder ingen annan bedömning av det visuella intrycket.

Sammantaget gör nämnden bedömningen att det aktuella förslaget utgör en tvåvåningsbyggnad, för vilken den största byggnadsarean är bestämd till 110 kvadratmeter. Befintlig byggnad bedöms vara uppförd i två våningar och upptar ca 117 kvadratmeter byggnadsarea. Genom föreslagen tillbyggnad skulle fastigheten bli bebyggd med ca 176 kvadratmeter byggnadsarea, vilket motsvarar ca 66 kvadratmeter eller ca 60 % mer än vad detaljplanen medger.

Utifrån denna bedömning konstateras att det aktuella förslaget överskrider tillåten byggnadsarea och våningsantal. Avvikelsen kan sammantaget inte ses som en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen varför ansökan avslås.



Vid avvägningen mellan det enskilda intresset av att bygga till sin byggnad och det allmänna intresset av att efterleva gällande detaljplans bestämmelser om byggnadsarea och våningsantal finner nämnden att det allmänna intresset väger tyngre.

Nämnden bedömer i övrigt att förslaget är väl gestaltat och lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden noterar dock att kraven på tillgänglighet inte uppfylls då byggnadens huvudentré placeras i bottenplanet och att övriga bostadsfunktioner ligger en trappa upp. I övrigt bedöms förslaget uppfylla de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Axel Grahn Andersson
handläggare

Bilagor

1. Ansökan (inkom 2017-03-01)
2. Situationsplan (inkom 2017-04-25)
3. Planritningar (inkom 2017-04-25)
4. Sektionsritning (inkom 2017-04-25)
5. Fasadritningar (inkom 2017-04-25)
6. Illustration (inkom 2017-04-25)
7. Yttrande från sökande (inkom 2017-06-09)

Översiktskarta

