

Dnr 2024 SBN0019

Lina Lindespång, Bygglovshandläggare
Tel. 0345-180570 00
E-post: bygglov@hylte.se

Samhällsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus mm. Nittebo 1:173

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för är 11 880 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2022-12-07 KF § 134. Tidsfristen började löpa 2023-12-13 och beslut fattades 2024-02-14, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § Plan- och bygglagen (2010:900). Avgift betalas mot faktura som sänds separat. Avgift ska betalas även om beslutet överklagas.

Beskrivning av ärendet

En ansökan om bygglov har inkommit 2023-12-13 för tillbyggnader av enbostadshus samt rivning av ett burspråk.

Ansökan avser flera tillbyggnader på fasad mot sydost som tillsammans får en bygnadsarea om ca 106 kvadratmeter. Ett burspråk om ca 5 kvadratmeter på fasad mot nordväst rivs.

Befintligt bostadshus är idag 222,78 kvadratmeter stort.

2023-05-14 lämnade sökanden in en ansökan för samma åtgärd. Skillnaden i den här ansökan är att tillbyggnaden som ska fungera som en ”länk” mellan befintlig byggnad och större tillbyggnad blir 10 cm kortare.

2023-08-30 beslutade nämnden att avslå ansökan om bygglov med motivering att avvikelserna från detaljplanen var för stora.

Gällande planförhållanden

Fastigheten omfattas av detaljplan Hyltebruk 501. Enligt detaljplanen får en huvudbyggnad inte uppta större areal än 150 kvadratmeter och uthus eller andra gårdsbyggnader får inte uppta större areal än 40 kvadratmeter.

Motivering

Av 9 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att det krävs bygglov för en tillbyggnad.

Enligt 1 kap. 4 § PBL är en tillbyggnad en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

”Med tillbyggnad avses alla åtgärder som ökar en byggnads volym oavsett i vilken riktning det sker. Det betyder att en volymökning uppåt, åt någon sida eller nedåt räknas som en tillbyggnad”. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 501, 676 och prop. 2009/10:170 sid. 152).

Av 9 kap. 30 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2

§ första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. 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 §§.

Planenligt utgångsläge

För att bygglov ska kunna beviljas ska både fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämma med detaljplanen.

Enligt gällande detaljplan får tomtplats inte vara mindre än 800 kvm. Tomtplatsen är ca 1 600 kvadratmeter och bedömningen är att fastigheten stämmer överens med detaljplanen.

Enligt detaljplanen får en huvudbyggnad inte uppta större areal än 150 kvadratmeter. Befintlig huvudbyggnad har idag en byggnadsarea om ca 223 kvadratmeter (222,78 kvm). Den största tillåtna byggnadsarean har överskridits i tidigare bygglov med 72,78 kvadratmeter.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att byggnadsverket som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen.

Enligt 9 kap. 30 § punkt 1b PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom detaljplan om det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt nu gällande plan- och bygglagen eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

För att kunna ge ett bygglov ska avvikelsen för befintlig byggnad ha fattats i ett beslut med stöd av nuvarande plan- och bygglag eller enligt äldre plan- och bygglagen. Äldre plan- och bygglagen började gälla 1987 och upphävdes 2011 då nuvarande plan- och bygglagen började gälla istället.

Gällande detaljplan (Hyltebruk 501) fastställdes år 1960. Befintlig byggnad uppfördes år 1978. Avvikelsen i det bygglovet har fattats med stöd av lagstiftning före den äldre plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att avvikelsen inte kan godtas i enlighet med 9 kap. 30 § punkt 1b PBL.

Av 9 kap. 30 a § PBL framgår att 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.

Dnr 2024 SBN0019

Om en avvikelse har godtagits i ett bygglovsbeslut enligt lagstiftningen före ÄPBL kan avvikelsen förklaras som godtagen. Avvikelsen måste vara liten och förenlig med detaljplanens syfte för att den ska kunna förklaras som godtagen. Det är den rättspraxis som gäller för liten avvikelse idag som gäller vid en förklaring (källa: Boverket (2023). *Undantag planenligt utgångsläge*. https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planenlighet/planenligt-utgangslage/undantag/Hämtad_2024-02-05).

Befintlig byggnad har överskridit högsta tillåtna byggnadsarea med ca 73 kvadratmeter vilket motsvarar 48 %. Enligt praxis har åtgärder med en betydligt mindre avvikelse inte kunnat medges (se MÖD 2019-06-20 mål nr P 1257-19/2019:16, MÖD 2018-10-18 mål nr P 5096-18, MÖD 2017-09-28 mål nr P 1054-17).

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer med ovan att avvikelsen inte är liten.

Åtgärderna

För att bygglov ska kunna ges får åtgärden (tillbyggnaderna) inte strida mot detaljplanen.

Detaljplanen och dess bestämmelser är juridiskt bindande medan planbeskrivningen är ett stöd för att tolka och förstå detaljplanen och dess syfte. Vid bedömningen om en åtgärd är planenlig kan hänsyn **inte** tas till att planen kan uppfattas som gammal och inaktuell. Gällande plan ska tillämpas tills dess den ersätts med en ny plan. (MÖD 2012-10-29 mål nr P 3502-12/MÖD 2012:43).

Befintlig byggnad har idag en byggnadsarea om 222,78 kvadratmeter. Tillsammans med tillbyggnaderna får byggnaden en byggnadsarea om totalt 323,7 kvadratmeter. Överskriden tillåten byggnadsarea blir med tillbyggnader 173,7 kvadratmeter vilket motsvarar 116 %.

Av 9 kap. 31 b, 31 d och 31 e §§ PBL framgår att en avvikelse från detaljplanen kan godtas om avvikelsen är liten, är förenlig med detaljplanens syfte, tillsammans med andra avvikelser inte vara allt för omfattande, inte begränsa någon rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen samt inte medföra betydande miljöpåverkan.

I enlighet med den aktuella detaljplanen 501, som reglerar byggnationen i området fastställs att huvudbyggnader inte får överskrida en sammanlagd byggnadsarea på mer än 150 kvadratmeter. I det aktuella fallet har den befintliga byggnaden sedan tidigare överskridit tillåten area med 72,78 kvadratmeter, som är större än denna maximala tillåtna area på tomten.

Den sammanlagda byggnadsarean för ansökta tillbyggnader (minus det burspråk som rivs) är 100,94 kvadratmeter.

Med ansökta tillbyggnader kommer den totala byggnadsarean vara 323,7 kvadratmeter vilket motsvarar en avvikelse från detaljplanen med 116 %. Genom att tillåta en betydande ökning av byggnadsarean är risken att syftet med detaljplanen och dess övergripande mål undermineras. Att tomten har tillräckligt med yta för tillbyggnaderna har ingen betydelse utan avvikelsen är för stor för att godtas som en liten avvikelse. I praxis finns ett flertal exempel där liten avvikelse av area prövats. (se MÖD 2019-06-20 mål nr P 1257-19/2019:16, MÖD 2018-10-18 mål nr P 5096-18, MÖD 2017-09-28 mål nr P 1054-17). I dessa rättsfall har byggrätten överskridits med 30 %, 10 % samt 17,5 % och bedömts inte vara en liten avvikelse.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att ansökta åtgärder avviker från detaljplanen och kan inte ses som en liten avvikelse.

Dnr 2024 SBN0019

Sökanden har i yttrande, 2024-01-21, uppgett: *"Huset utformning gör att det borde kunna anses att utbyggnaden under själva hustaket bör kunna anses som en fasadändring..."*.

Enligt 1 kap. 4 § PBL definieras en tillbyggnad som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Tillbyggnaden vid takutsprånget innebär inte bara att väggar sätts upp utan även att ytterväggen/bärande vägg tas ned för att skapa ett större rum tillsammans med befintligt rum för samvaro och kök. Med anledning av detta ändras då även konstruktionen i byggnaden. Delen av byggnaden under takutsprånget får en annan funktion än vad den har idag och blir istället en del av boytan.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att åtgärden vid takutsprånget är en tillbyggnad och inte en fasadändring då det innebär en ökning av byggnadens volym.

Ansökan omfattar även två takkupor. Dessa uppfyller inte kriterierna för bygglovsbefriade takkupor. Takkuporna räknas som tillbyggnader. Samhällsbyggnadsnämnden har inte räknat med takkuporna i avvikelsen då dessa inte bedöms påverka den totala byggnadsarean. Då utgångsläget är planstridigt och då takkuporna inte är en åtgärd som är undantagna från det planenliga utgångsläget, i 9 kap. 30 § punkt 1 PBL, är bedömning att bygglov inte kan ges för takkuporna.

Då åtgärderna inte kan beviljas saknas anledning att pröva punkt 4 i 9 kap. 30 § PBL. Ansökan avslås då åtgärderna inte överensstämmer med föreskrifterna i 9 kap. 30 § PBL.

Yttranden

Eftersom åtgärderna innebär en avvikelse från detaljplanen har sökanden fått ett så kallat granskningsyttrande. I granskningsyttrandet har sökanden fått information om avvikelserna. I granskningsyttrandet får sökanden även chansen att yttra sig.

2024-01-21 inkom ett yttrande från sökanden. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning av sökandens synpunkter framgår av beslutets motivering.

Yttrandet finns i sin helhet under handlingar som tillhör beslutet.

Enligt 9 kap. 25 § PBL ska samhällsbyggnadsnämnden underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som

1. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att det är uppenbart att lov inte kan ges. Därför har grannar inte hörts.

Hur man överklagar

Överklagandet skall lämnas in eller skickas till Hylte kommun, Samhällsbyggnadsnämnden, 314 80 Hyltebruk. För att överklagandet skall kunna prövas måste handlingarna ha kommit in senast inom tre veckor från den dag då ni fick ta del av beslutet. Har ert överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen, om samhällsbyggnadsnämnden inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Tala om vilket beslut ni överklagar (§), ange också varför ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring ni vill ha. Skicka med handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning.

Dnr 2024 SBN0019

Underteckna skrivelsen och uppge namn, adress och telefonnummer.

Om något är oklart kan ni vända er till samhällsbyggnadsnämnden på Hylte kommun, telefon 0345-180 00.

Handlingar i ärendet

Handlingar som ingår i beslutet

Yttrande från sökanden, 2024-01-21

Redovisning av granskning av byggnadsarea

Beslutet skickas till

- Sökande: Magnus och Sandra Bagge, Solhemsgatan 6, 314 31 Hyltebruk
- Granne/sakägare (vid positivt besked)

Katarina Paulsson
Samhällsbyggnadschef

Daniel Helsing
Bygg- och miljöchef