



Helene Gustavsson
helene.gustavsson@varmdo.se
08-570 475 85
Tf. enhetschef

FJÄLLSTRÖM MALIN

Tjänsteskrivelse

INGARÖSTRAND 5:154, Stora Barnviksvägen 72: Ansökan om bygglov för uppförande av altan (fasadändring)

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. avslå ansökan om bygglov
2. fastställa föreslagen avgift till 5 690 kronor *med förbehåll för ytterligare debitering för merarbete i ärendet*. Faktura på avgiften översänds separat.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas

Ärendet

Ansökan avser bygglov för uppförande av ny altan inom planlagt område. Den totala byggytan för altanen beräknas bli ca 30 kvm, varav ca 15 kvm har en höjd från 1,4 m - 3,0 m.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Enligt 9 kap. 2 § 2 plan- och bygglagen (2010:900) krävs bygglov för tillbyggnad och enligt 9 kap 2 § 3c PBL även för fasadändring inom detaljplanlagt område. En altan kan, om den är tillräckligt hög mätt från marken, klassas som antingen tillbyggnad eller fasadändring. På denna fastighet är båda dessa åtgärder i princip bygglovspflichtiga då fastigheten Ingaröstrand 5:154 är belägen inom detaljplanlagt område.

I regeringsrättens dom i mål nr 609-08 hade en altan uppförts till en högsta höjd

av 1,8 meter vilken sedan justerades till 1,4 meter. Altanen hade inte väggar eller tak, men var försedd med dörrar för att nå husets källare. I sitt beslut menade regeringsrätten att altanen utgjorde en bygglovspliktig tillbyggnad. Rätten yttrade att *"med hänsyn till att altanen belägen ca 1,8 meter ovanför ursprunglig marknivå och då utrymmet under altanen har klätts in med bräder finner Regeringsrätten att ett slutet utrymme har skapats under altangolvet. Det förhållandet att marknivån i utrymmet under altanen har fyllts upp med jordmassor föranleder ingen annan bedömning. Fråga är alltså om en tillbyggnad enligt 8 kap. 1 § första stycket 2 PBL [nuvarande 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL]. Redan på den grunden är altankonstruktionen bygglovspliktig."*

Fastigheten är belägen inom detaljplan, byggnadsplan 89, vari tillåts en byggnadsyta för huvudbyggnad om 60 m² och maximalt två komplementbyggnader om sammanlagt 40 m².

Enligt delegationsbeslut daterat 2012-07-11 med BMH 1909 har det beviljats ett bygglov om 66 kvm byggnadsyta för huvudbyggnad, alltså har redan en avvikelse med 10% beviljats.

Altantillbyggnaden innebär ytterligare avvikelse från detaljplanens bestämmelser. Tidigare har beviljats en avvikelse med 6 kvm, plus dessa 15 kvm (som tar byggyta) blir det totalt 21 kvm vilket innebär en avvikelse på 35%. Avvikelsen bedöms som stor.

Den byggnadsåtgärd som ansökan avser bedöms ej vara förenlig med planens syfte.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden och skrivelsen som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från avdelningen än den som föreslås.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap 31b § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Information och upplysning

Kommunfullmäktige antog 2013-10-02, § 156 punkt 9 en taxa för plan- och bygglagen.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Helene Gustavsson
Tf. enhetschef

Bilagor:

Ritningar

Yttrande + foto från sökanden

32

Stora
Barnvik

Barnviksnäs

Lång-
udden

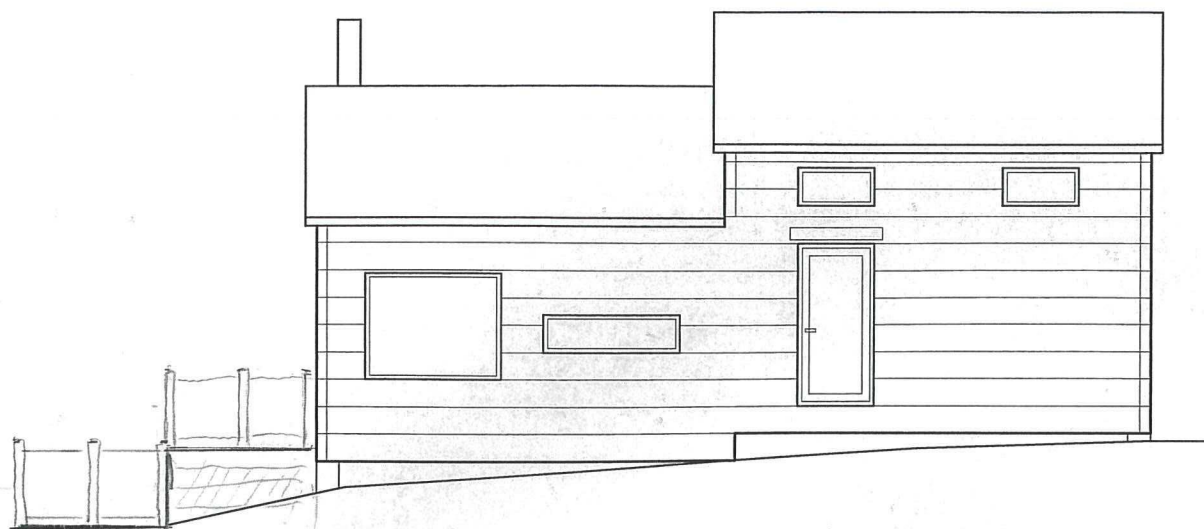
Lilla
Barnviks-
viken

A map showing the location of Barnvik relative to Lill-Barnvik and the Värmland region. The map includes labels for Lill-Barnvik, Barnvik, and Värmland. A scale bar indicates distances of 1:66 and 1:166.

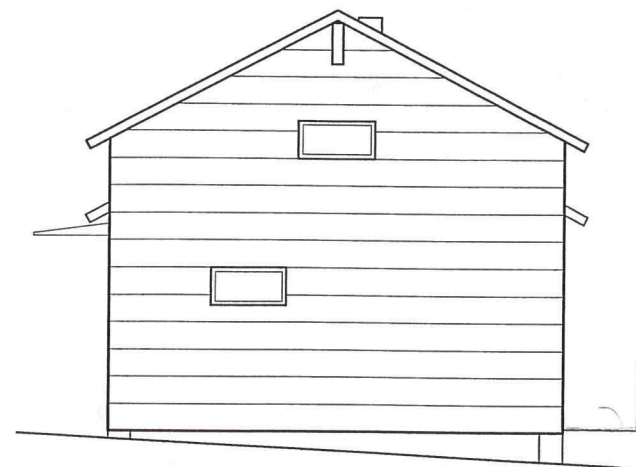
Södra Ingaröstrand
SÄBY

SÄE

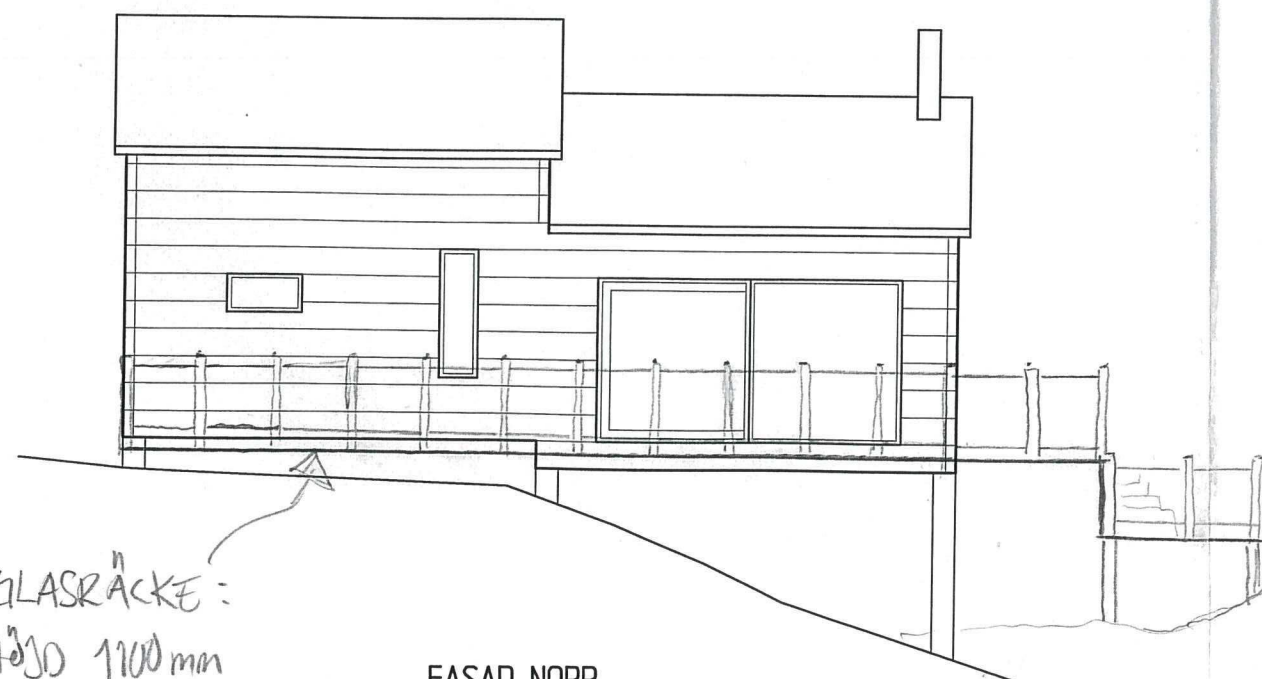
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -12- 05
Diariet



FASAD SÖDER



FASAD ÖSTER



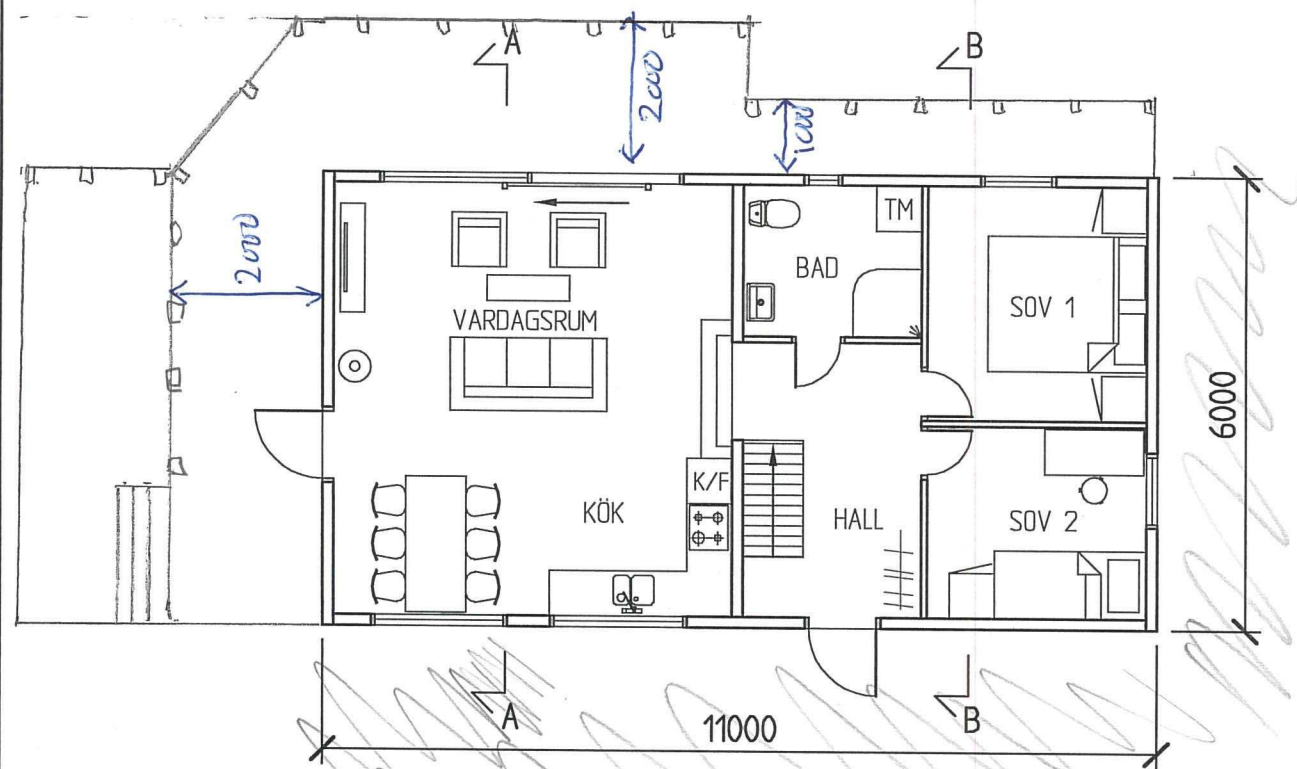
FASAD NORR



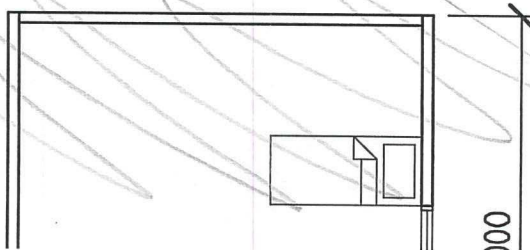
FASAD VÄSTER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVHANDLING				
X · H O U S E				
datum 120214		JL BYGG AB Centralvägen 19 840 12 FRÄNSTA WWW.XHOUSE.SE TEL: 0691 308 55 FAX 0691 305 1		
uppgdragsnr 1234		ritad av STRUKTURAL design		
byggherre MALIN SJÖSTRAND OCH ANDREAS FJÄLLSTRÖM				
HUS SJÖSTRAND/FJÄLLSTRÖM INGARÖSTRAND 5:154				
FASADER				
skala 1:100 A3		ritningsnummer A 001		bet

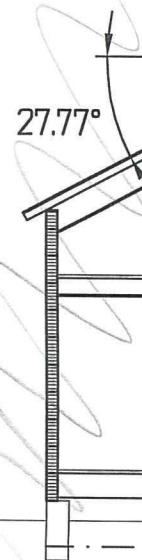
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -12- 05
Diariennr



PLAN BOTTENVÅNING



SEKTION



SEKTION



Yttrande angående Ingaröstrand 5:154, Stora Barnviksvägen 72 – Bygglov för uppförande av ny Altan

Yttrande;

Enligt svar från Helene Gustavsson 2015-03-30 vill bygg- och miljöavdelningen avslå vår ansökan om att uppföra altan på fastigheten Ingaröstrand 5:154. Vi vill be nämnden se över detta beslut på grund av följande anledningar;

1. I tjänsteskrivelsen (BYGG.2014.4840) refereras till en dom av regeringsrätten från 2009 där ett altanbygge har konstaterats vara bygglovspliktigt. Efter att ha läst domen (609-08) ser vi inte att detta är ett jämförbart bygge med det vi söker lov för. Det poängteras tydligt i domen att, eftersom man klätt in utrymmet under altanen har det skapats ett slutet utrymme. I vår ritning har vi ingen som helst inklädnad av detta utrymme. I vårt fall kommer det alltså inte finnas något slutet utrymme och dessutom är marken under altanen helt otillgänglig (se bifogad bild 1)
2. Ett mycket närmare och mer relevant ärende hittar vi i bygglovsansökan för fastighet Ingaröstrand 5:93. I det godkända bygglovet från 2008 ser vi att det är en altan med höjd 1700 mm inritad i fasadritningen (diarienummer 658/2008). Detta hus ligger i samma detaljplan och har samma byggyta på den övriga huskroppen som vårt hus.
3. Vid slutbesiktning av huset under hösten 2014 påpekade kommunens kontrollant att för att vi skulle kunna få ett slutgiltigt godkännande behövde vi komplettera med altan och godkända räcken till altan för att uppfylla säkerhetskraven. Skulle denna ansökan få avslag sätter det oss i ett moment 22 där vi inte får bygga altan pga. den höga höjden samtidigt som vi inte får huset slutgodkänt, återigen pga höjden, då vi har dörröppningar som leder ut i luften.
4. I de ändringar som lagts till i PBL from den 1:a januari 2015 har man, för en enklare planprocess, utökat kommunens möjlighet att avvika från detaljplan. *"Kommunen kan bevilja bygglov för avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen är av begränsad omfattning och är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. (9 kap 31b § p 2)".* Att hävda att en altan till ett hus byggt i sluttning inte anses vara ändamålsenligt och att det skulle vara en avvikelse att betrakta som annat än begränsad har vi väldigt svårt att förstå.
5. I vårt godkända bygglov för huset kan man tydligt se att det finns ett skjutdörrsparti och en altandörrsöppning som går ut i luften. Att vi inte skulle få bygga en altan som gör att dessa dörrar kan användas förefaller orimligt för oss. Om vi inte skulle få bygga en altan så att man kan ta sig ut från dessa öppningar borde detta uppmärksammas redan vid bygglovsansökan för huset för att förhindra att vi bygger ett hus som inte går att få slutgodkänt att flytta in i.

Sammanfattningsvis vill vi alltså påpeka att det enda rimliga sättet att använda det här huset är att bygga altan utanför dörröppningarna. Det blir inget slutet utrymme under altanen och således ingen volymökning. Marken under den höga delen av altanen är otillgänglig för oss då det är sluttande berg under. Vi hoppas nämnden ser att denna ansökan kan godkännas så att vi får möjlighet att bruka vårt fritidshus på ett tryggt och säkert sätt.

Med vänliga hälsningar - *Malin och Andreas*

Bild 1 – Bild av nordöstra hörnet. Marken under altanen skulle inte vara tillgänglig för oss

