
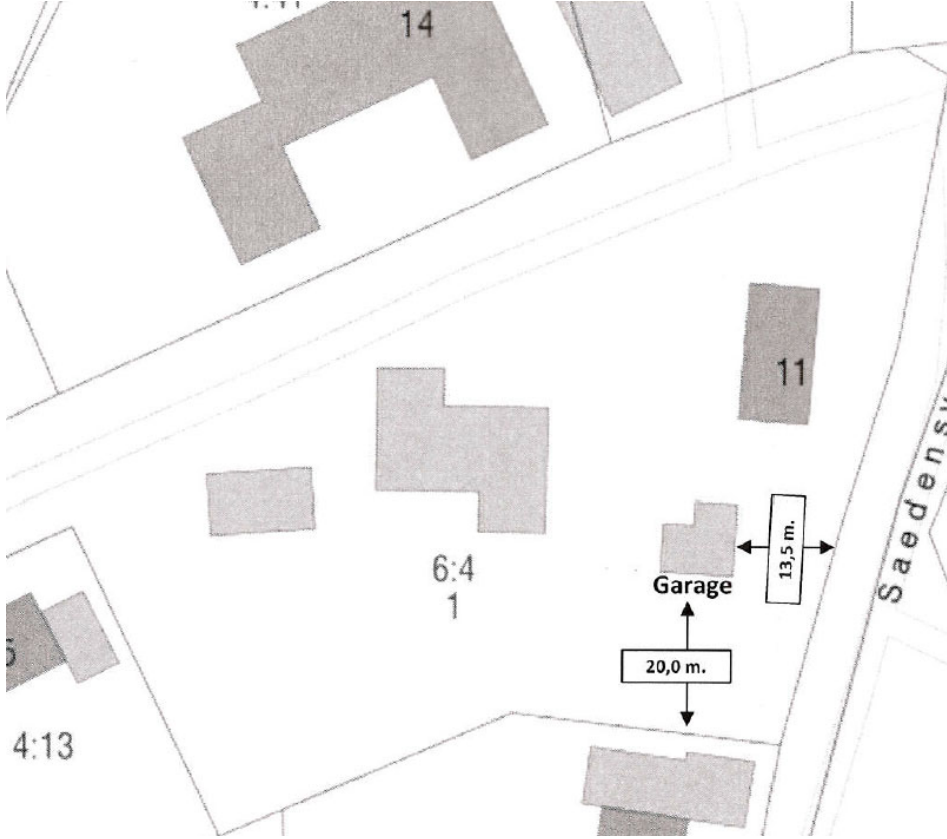
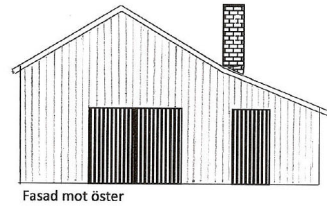
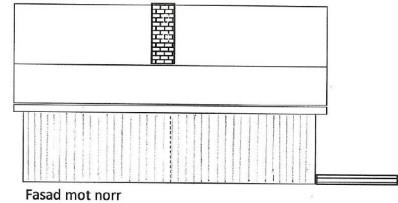


## Yttrande – stadsarkitekten i Robertsfors kommun

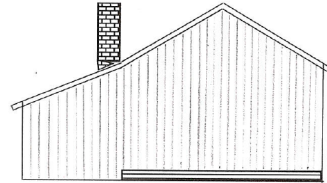
Ort	Bygdeå
Fastighet	Skinnarbyn 6:4  <p><i>Fastighetskartor där Skinnarbyn 6:4 markeras med rosa (metria.se 2017-11-12).</i></p>
Ärende	Bygglov – tillbyggnad garage
Dnr	SHBK-2018-1066
Ärende- beskrivning	<p>Bygglov avser en liten tillbyggnad (9 kvm) av befintligt garage.</p> <p>Tomtplatsen beräknas vara cirka 5 000 kvm. Befintlig huvudbyggnad uppgår till cirka 130 kvm BYA. Befintliga komplementbyggnader har en BYA om 98 + 292 kvm samt aktuellt garage cirka 47 kvm. Med föreslagen tillbyggnad blir garaget 56 kvm. Totalt kommer BYA för byggnader inom tomten att uppgå till 576 kvm.</p> <p>Byggnaderna fanns när planen antogs och överensstämmer inte med detaljplanen.</p>  <p><i>Situationsplan i ansökan</i></p>



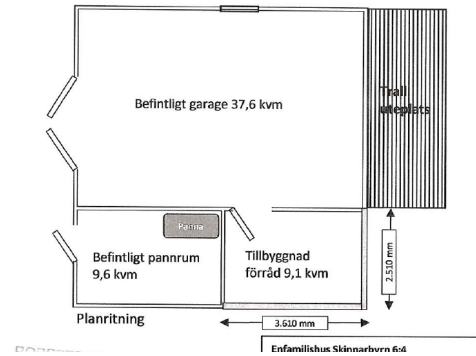
Fasad mot öster



Fasad mot norr



Fasad mot väster



Fasaddritningar i ansökan

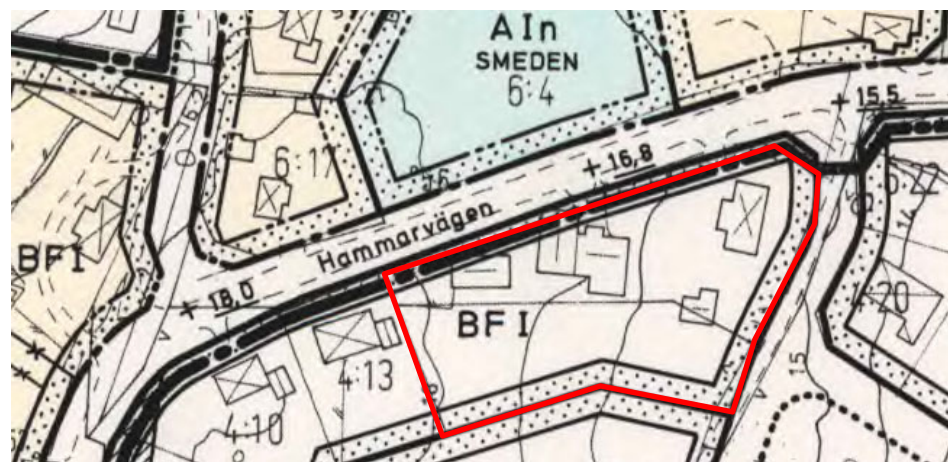
## Förutsättningar

Gällande *detaljplan för den norra delen av Skinnarbyn (1977)* reglerar för fastigheten fristående bostäder i en våning (**BFI**). Därutöver regleras (viktigt för aktuellt lov):

- Endast 1 huvudbyggnad.
- BTA får inte överstiga 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader och sammanlagt 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och komplementbyggnader.
- Huvudbyggnad får högts uppföras med en byggnadshöjd om 4,2 meter.
- Komplementbyggnad får högts uppföras med en byggnadshöjd om 3 meter.

Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.

Sammanfattning och tolkning av övergångsbestämmelser: Om tomtplats varit bebyggd och därmed fanns inom tomtplats när planen antogs får nybyggnad ske om det överensstämmer med syftet med planen och inte vållar olägenhet med hänsyn till ”sundhet, brandsäkerhet och trevnad”.



Utklipp från gällande plan (aktuell tomtplats markeras ungefärligt med rött)

<b>Yttrande</b>	<p>Aktuell tillbyggnad strider inte mot planbestämmelse avseende utformning. Åtgärden strider dock mot gällande plan avseende BYA som får vara max 200 kvm/tomtplats.</p> <p>BYA kommer att uppgå till totalt cirka 576 kvm. Då tomtplatsen är 5000 kvm stor innebär det ett exploateringsstal om 12%. Tomtplatsen skulle teoretiskt kunna delas upp i tre normalstora bostadsfastigheter som totalt skulle kunna bebyggas med en BYA om 600 kvm. Av denna anledning bedöms att åtgärden överensstämmer med syftet med planen och inte vållar olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Åtgärden kan således bedömas utgöra en liten avvikelse (enligt pbl 9 kap. 31b§), eftersom åtgärden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>överensstämmer med planens syfte – bostäder.</i></li><li>• <i>inte berör allmänna intressen.</i></li><li>• <i>bedöms som liten i kontextuell mening / bedöms vara godtagbar i belysning av en lämplig stadsbyggnad eller en allmänt önskvärd bebyggelseutveckling – BYA anpassad till tomten.</i></li><li>• <i>Inte har en negativ prejudicerande verkan.</i></li></ul> <p>Åtgärden bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (enligt miljöbalken 6 kap.) eller innebära en begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.</p> <p>Grannhörde behövs då åtgärden strider mot detaljplanen.</p> <p>Ytterligare byggnationer inom tomten bedöms inte vara möjlig utan fastighetsreglering eller planändring.</p>
-----------------	---

Örnsköldsvik 15 november 2018

  
Johanna Söderholm

Stadsarkitekt