



TJÄNSTESKRIVELSE  
2023-03-09

B 2022-001590

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## KUMMELNÄS I:168 (KUMMELNÄSVÄGEN 50)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad

### Förslag till beslut

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

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

- avgiften för beslutet är 16 960 kronor

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

### Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med åtta lägenheter. Byggnaden uppförs i tre våningar (se nedan) samt inredd vind. Byggnadsarean uppgår till 150 m<sup>2</sup> och bruttoarean till 516 m<sup>2</sup>. Nockhöjden är mätt från medelmarknivån kring byggnaden och uppgår till 7,9 meter. Avstånd till tomtgräns är 7,8 meter. Ansökan omfattar också nybyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 30 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnaden placeras 4,5 meter från tomtgräns. Vidare anläggs 7 parkeringsplatser. Befintlig huvudbyggnad rivs.

Storlek på lägenheter:

3 rum och kök, boarea 55-56 kvm - 8 st

Ansökan omfattade först totalt tolv lägenheter och har reviderats till att nu gälla totalt åtta lägenheter.

### Planföretsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner 391 och 545. Bestämmelserna innebär bland annat att huvudbyggnad i två våningar får ges en byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> och att nockhöjd får vara

Granskad av PERSUN



max 8 meter. Endast friliggande hus. Komplementbyggnader får ges en byggnadsarea på 40 m<sup>2</sup> och byggnadshöjd får vara 2,7 meter.

Generell lovplikt för trädfällning gäller inom hela planområdet för träd med en stamdiameter över 15 cm mätt i brösthöjd, dvs. 1,3 m ovan mark.

### **Detaljplanens planbeskrivning**

En planbeskrivning visar hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivning för detaljplan 391, som vann laga kraft 2006-06-09, anger bland annat följande: Bebyggelsens placering på tomt, vegetationen, den kuperade terrängen och vägnätet skapar områdets karaktär. De i många fall stora förgårdarna och stenmurarna är mycket typiska för området. Området har byggts ut långsamt och flera byggnadsstilar finns representerade där en stor del av den äldre bebyggelsen har kvar sin ursprungliga form medan andra är tillbyggda. Utgångspunkten i detaljplanearbetet har varit att säkerställa och utveckla dessa karaktärsdrag.

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Detta innebär en ökad byggrätt för de fastigheter som tidigare klassats som fritidshusfastigheter. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö skall så långt möjligt med en permanentbebyggelse, bevaras och skyddas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra friliggande villabebyggelse, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, rusta upp vägar, gångvägar och allmänna ytor samt förse området med kommunalt vatten och avlopp.

Det är av stor vikt att nya byggnader anpassas till terrängen och platsens förutsättningar på varje tomt och att schaktning, sprängning och fyllning undviks och naturmark sparas i möjligaste mån.

### **Avvikelser från detaljplan**

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller överskridande av antalet våningar.

### **Kulturmiljövärden**

I detaljplanen anger man att området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak ska vara av traditionella material, färgsättning ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.

### **Yttrande**

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen och anför sammanfattningsvis följande:

Vi är av den uppfattningen att den byggnad vi sökt lov för följer både detaljplan och gällande lagstiftning. Huset är i två plan, med inredd vind och källare, vilket enligt detaljplanen är det tillåtna våningsantalet. Att inreda källare med bostadsfunktioner är vanligt förekommande och anses normalt sett inte innebära att en källare ska anses som våning. De markförändringar som krävs är med tanke på tomtens topografi nödvändiga och inte större än de som tidigare gjorts i närheten och flerbostadshus är varken något nytt eller främmande i området.

Åtgärden är således att betrakta som planenlig och ansökan om bygglov bör bifallas.

Sökande har utvecklat sina argument genom hänvisning till rättsfall, med bilder och illustrationer. Yttrandet i sin helhet finns bilagt i ärendet.

### **Skäl till beslut**

Enligt 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen är en av förutsättningarna, för att kunna bevilja ett bygglov, att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Vidare gäller att åtgärden ska uppfylla de krav som följer av 2 kapitlet 6 § första stycket 1 som uttrycker att bebyggelse ska utformas med hänsyn till bland annat en god helhetsverkan. Krav enligt 8 kapitlet 1 och 9 §§ ska också vara uppfyllda, vilka gäller bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål och att det på tomten eller i dess närhet ska finnas lämpligt utrymme för parkering.

#### Antal våningsplan

För att avgöra om ett utrymme bedöms utgöra källare eller våning behöver man sammantaget granska följande faktorer:

- det visuella intrycket av källarfasaden.
- källarplanet förhållande till omgivande mark
- nivåskillnaden mellan medelmarknivå och ovansida på bjälklaget i våningen över källaren. För att räknas som källare får måttet vara högst 1,5 meter.
- vilken användning källaren har.

Utskottets bedömning är att källarfasaden i ansökan inte gör att planet upplevs som våning. Förhållandet mellan marknivåer och källarplanet medför inte heller att planet ska anses vara våning.

Del av en bostadslägenhet kan ha källare med utrymmen för tillfällig vistelse, men att bostadsfunktioner i sin helhet är placerad i källare medför att källaren blir en våning. Detta då den huvudsakliga användningen av utrymmet inte längre utgörs av rum för tillfällig vistelse som till exempel förråd, tvättstuga eller liknande. Om en källare inte längre används för källarfunktioner kan den per definition inte längre vara en källare. Se bland annat dom från Mark- och miljödomstolen i mål nr P 5592-17.

Förslaget bedöms därmed utgöra tre våningar och strider mot detaljplanen.

#### Ändrade marknivåer

Enligt plan- och bygglagen ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som tar hänsyn till exempelvis landskapsbild, natur- och kulturvärden. I detaljplanens syfte framgår att det är av stor vikt att nya byggnader anpassas till terrängen och platsens förutsättningar på varje tomt och att schaktning, sprängning och fyllning undviks och naturmark sparas i möjligaste mån.

Fastigheten är kuperad och förslaget visar en byggnad som byggs i suterräng. För att bebygga platsen enligt förslaget behöver omfattande markarbeten vidtas, på vissa ställen upp emot 3,5 meter markförändring. En stödmur som är 3 meter hög redovisas i förslaget. Att anpassa en ny byggnad till platsen handlar om att visa omsorg om landskapets befintliga



kvaliteter och ta tillvara platsens förutsättningar. Förslaget bedöms inte anpassat efter landskapsbild och natur- och kulturvärden på platsen.

### Antalet lägenheter

För området gäller detaljplan 391 samt ändringar genom detaljplan 545. I detaljplanens syfte anges: Syftet med planläggningen av området är att ge möjlighet till en utbyggnad av villor, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, ordna de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten- och avlopp samt att ordna vägförbindelser, naturmark med mera så att området fungerar för ett permanent boende.

Detaljplanen anger att byggnaden ska uppföras friliggande. I ett flertal domar har Mark- och miljööverdomstolen prövat hur bestämmelsen ska tolkas. Man konstaterar att konkret stöd i planhandlingarna behöver finnas för att avsikten varit att endast en- eller tvåbostadshus skulle få uppföras. Någon begränsning i antalet bostäder i varje enskild byggnad finns inte inom planområdet.

I planbeskrivningen används ordet "villor" vid beskrivning detaljplanens syfte. Begreppet bedöms innebära en viss begränsning i hur många lägenheter som får uppföras per fastighet. Den ansökta byggnationen med åtta lägenheter skulle medföra en ökad trafikbelastning, ytterligare krav på hårdgjord yta för att möjliggöra parkeringsplatser, begränsad möjlighet till friyta samt högre belastning på avfallshanteringen samt vatten- och avloppssystemet. Även om detaljplanerna inte reglerar antal tillåtna lägenheter så är utskottets bedömning att planernas syfte inte har varit att medge byggrätter för större flerbostadshus.

I området finns ett antal mindre flerbostadshus, med upp till fyra lägenheter. Trots att det saknas begränsningar i detaljplanen gällande antal lägenheter per fastighet tyder planbeskrivningen på att utifrån anpassningskravet och omgivningskravet enligt plan- och bygglagen att det inte är lämpligt att uppföra ett flerbostadshus med åtta lägenheter på fastigheten.

Utskottet bedömer att den planerade nybyggnationen inte är förenlig med detaljplanen gällande antalet våningar. Avvikelsen kan inte anses vara liten eller förenlig med planens syfte enligt 9 kapitlet 31 b § 1 plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer utskottet att bygglov inte kan beviljas med stöd av 9 kapitlet 30 §, 2 kapitlet 6 § första stycket 1 och 8 kapitlet 1 och 9 §§ plan- och bygglagen.

### **Bygglovenheten**

Johanna Åhs  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande från sökande

## ÖVERSIKTSKARTA



