



TJÄNSTESKRIVELSE

2023-05-10

Rev 2023-05-22

B 2023-000502

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BO 27:1 (KAPTENSVÄGEN 19)

Anmälan för tillbyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) nekar startbesked för åtgärden, med stöd av 9 kapitlet 4a § och 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för vägrat startbesked är 5 025 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S16.

Ärendet

Ärendet gäller en anmälan om att få utföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad med 30 m² byggnadsarea. Sökande har informerats om att bygglovenhetens bedömning är att lovfria åtgärder inte är möjliga att utföra på fastigheten eftersom området utgörs av kulturhistoriskt värdefull miljö.

Planföresättningar och kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 553. Planbestämmelserna innebär bland annat att planområdet som helhet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Inom planområdet ligger byggnadsminnet Bo herrgård och ett flertal villafastigheter har en q-bestämmelse vilket innebär att området som helhet innehar höga kulturhistoriska värden. På angränsande fastighet Bo 1:966 ligger en byggnad som i detaljplanen är utpekad som kulturhistoriskt intressant byggnad.

I planbeskrivningen står det att bland annat att planens syfte är att ge byggrätter för villor samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag i så stor utsträckning som möjligt skall bevaras. I detaljplanen har utgångspunkten varit att utforma bestämmelserna så att den befintliga miljön med många mycket gamla hus kan kompletteras med nya som i sina proportioner och i placeringen tar hänsyn till helhetsmiljön. Skydds- och

Granskad av PERSUN

varsamhetsbestämmelser för byggnader, vegetation, naturmark och den kulturhistoriskt intressanta miljön har införts i bestämmelserna och i beskrivningen. Hela området omfattas av skydd för åtgärder som kan påverka kulturmiljön, särskilt intressanta miljöer har utöver detta fått ytterligare skydd i bestämmelserna.

Tidigare beslut

Sökande har tidigare gjort en anmälan om att få utföra en bygglovsbefriad tillbyggnad om 15 m² bruttoarea i ärende B 2021-001323. Enheten föreslog ett nekat startbesked, Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott medgav startbesked för tillbyggnaden.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där bebyggelseområdet utgör ett särskilt värdefullt område. Ett sådant område får i enlighet med 8 kapitlet plan- och bygglagen inte undantas från bygglovsplikten – attefallsåtgärder får inte utnyttjas. Enhetens bedömning var att startbesked ska nekas.

Utskottet beslutade att startbesked skulle ges för tillbyggnaden. Skäl till beslutet var att tillbyggnaden var väl anpassad till byggnaden i övrigt. Utskottet ansåg att vare sig den generella detaljplanebestämmelsen om kulturhistoriskt värdefull miljö eller en klassificering som särskilt värdefull byggnad kunde tillämpas på ett nybygge på ett sätt som skulle utesluta användningen av bygglovsbefriade åtgärder.

Yttrande

Sökande har inkommit med ett utlåtande kring tjänsteskrivelsen där de bland annat anger att de försöker skapa en fastighet som passar in med de gamla historiska och vackra byggnaderna som finns i dess omgivning. De skriver även att de samspelar med grannar genom att visa ritningar och utforma placeringar som passar alla närliggande grannar innan de skickar in handlingarna.

Vidare de hänvisar till ovan tidigare beslut taget av utskottet gällande attefallstillbyggnaden. Där de understryker vikten av att bedöma varje enskild fastighet individuellt och att de anser att även detta ärende bör beviljas på samma grunder som tidigare. De menar att deras fastighet ligger utanför någon kulturhistorisk värdefull miljö.

Sökande har även skickat med samma yttrande från Pernilla Tilly-Nors, advokat, som de skickade in i sitt tidigare ärende.

Ovan inkomna yttranden från sökande ändrar inte vår bedömning i ärendet. Vi anser fortsatt att fastigheten ligger inom ett bebyggelseområde som enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen kan anses vara särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässigt eller konstnärlig synpunkt.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om hantering av lovfria åtgärder

Nämnden tog i december 2021 beslut för hur anmälan för lovfria åtgärder ska hanteras inom kulturhistoriskt värdefull miljö. Beslutet innebär att startbesked ska nekas inom ett bebyggelseområde som är utpekad som särskilt värdefull i detaljplan/områdesbestämmelser. I de fall när de värdena som står beskrivna i detaljplanen/områdesbestämmelserna inte längre finns kvar på inom området, t ex då en stor omvandling skett inom området genom nybyggnation sedan detaljplanens antogs, kan startbesked medges.



Beslutet 2021 innebar en ändring för hanteringen av lovfria åtgärder inom detaljplaner med ett generellt skydd av kulturhistoriska värden. Ändringen initierades av en dom från mark- och miljödomstolen med mål nr P 2676-21. Domstolen menade att man inte kan hävda ett generellt skydd i en detaljplan vid ett nekat startbesked, utan behöver ta ställning till om de värden som beskrivs i detaljplanen finns kvar, eller om de har försvunnit genom t ex stor omvandling/exploatering i området.

Skäl till beslut

I 9 kapitlet 4a- 4c §§ plan- och bygglagen finns bestämmelser om att vissa åtgärder är undantagna från bygglov (så kallade attefallsåtgärder), men som kräver anmälan och startbesked innan åtgärden får påbörjas att byggas.

På vissa platser får dessa lovbeFriade åtgärder inte byggas. Undantaget från bygglovsplikten i nämnda bestämmelser gäller inte för åtgärder som vidtas inom ett bebyggelseområde som är att anse som särskilt värdefullt i enlighet med 8 kapitlet 13 § plan och bygglagen. Detta framgår av 9 kapitlet 4 d § plan- och bygglagen.

Ett bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen kan anses vara särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässigt eller konstnärlig synpunkt. Det är bebyggelseområdets värden som avgör om området är att anse som särskilt värdefullt. En bedömning av om ett område är särskilt värdefullt eller inte, behöver göras i varje enskilt fall.

Nämnden bedömer att lovfria åtgärder inte är möjliga att utföra på fastigheten. Fastigheten ligger inom ett område som i detaljplanen är utpekade som kulturhistoriskt värdefull miljö och omfattas därmed av förvanskningförbudet enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

De lovfria åtgärderna får inte medges inom bebyggelseområden som bedöms vara särskilt värdefulla. Bebyggelseområden kan inneha höga kulturhistoriska värden även om enskilda tomter inom området har en modern bebyggelse. Hela planområdet bedöms i detta fall utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde och de nya byggnader som tillkommit i området bedöms inte innebära att dessa värden har gått förlorade. De kulturhistoriska värdena i området ligger i huvudsak i den befintliga bebyggelsen, en bebyggelse som fortfarande finns kvar. I ett förnyelseområde, som dom P 2676-21 hänvisar till, har den äldre bebyggelsen, som fanns vid tiden för detaljplanens framtagande, till största del rivits. Stor förändring har också skett i detta området gällande fällning av träd, ändring av marknivåer och en utökad exploatering med nya byggnader på tomter där det tidigare stod små fritidshus. Den utvecklingen har inte skett inom aktuell detaljplan där den äldre bebyggelsen finns kvar och den tillkommande bebyggelsen i hög utsträckning anpassats till den befintliga miljön.

Nämnden bedömer, trots tidigare meddelat startbesked för lovfri tillbyggnad, att startbesked för en lovfri komplementbyggnad inte är möjlig att medge. Ansökan om startbesked ska därför nekas med stöd av 9 kapitlet 4a § och 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Anna Ljunggren
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse den 10 maj 2023
2. Ritningar
3. Kontrollplan
4. Situationsplan
5. Grannegodkännande
6. Nämndens beslut för hantering av lovfria åtgärder inom kulturhistoriskt värdefull miljö.
7. Mark- och miljödomstolens dom P 2676-21

ÖVERSIKTSKARTA

