



TJÄNSTESKRIVELSE
2021-06-16

B 2021-000003

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 32:23 (GAMLA BROVÄGEN 16)

Ansökan om bygglov för två tillbyggnader av tvåbostadshus.

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 avslagsbeslutet är 6 300 kronor

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om två tillbyggnader av tvåbostadshus.

Den ena tillbyggnaden omfattar att ett befintligt burspråk i en våning på fasad mot nordost byggs på med en våning så att burspråket blir två våningar högt.

Den andra tillbyggnaden omfattar att befintlig ”smal” kupa på fasad mot sydost byggs till.

Den befintliga takkupan är 1,5 meter bred och har en fönsterluft och byggs till så att den nya takkupan blir 2,7 meter bred och får två fönsterluster.

Bakgrund

Området har en sammanhållet i arkitektonisk utformning och uppfördes under mitten av 1980-talet som 30 lägenheter i form av radhus fördelade på elva byggnader. Byggnaderna med två alternativt tre lägenheter är uppförda i tre våningar, en slutningsvåning, en entrévåning (våning 1) och en övervåning (våning 2). Byggnadernas grundprincip för utformningen är breda takkupor med två fönsterluster i en riktning och smala takkupor med en fönsterluft i den andra riktningen. Byggnader med två lägenheter har en symmetrisk utformning och byggnader med tre lägenheter är den mittersta betonad med balkong eller med en bred takkupa med gavelmotiv åt den sida som har breda takkupor.

Vid tiden för uppförande av byggnaden ingick området i fastigheten Björknäs 1:35.

Bygglov för de elva byggnaderna beviljades 1982-11-17 med diarienummer 0755/1982.

Sökande har fått information 2021-05-17 om möjligheten enligt 9 kap 5a § plan och bygglagen att inom ett område med detaljplan krävs det inte bygglov för en liten tillbyggnad i form av bland annat burspråk, om den inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.



Flygbild av området 2021 sett i nordlig riktning

Utredning av beviljade bygglov i området

Bygglovenheten har gjort en utredning bygglovsärenden på de 30 fastigheterna i området från Björknäs 32:9 till och med Björknäs 32:39. Utredningen finns med som bilaga. Sökande tar upp följande fastigheter i sin bilaga, bygglovenhetens utredningen visar följande:

- Björknäs 32:25, inget beslut om bygglov, det kan vara en friggebod
- Björknäs 32:28, bygglov från 2007 utvändiga ändringar nya fönster och 2013 tillbyggnad med ett glasat uterum
- Björknäs 32:20, bygglov från 2016 ombyggnad av takkupa till mindre balkong
- Björknäs 32:11, bygglov från 2013 nybyggnad takkupa
- Björknäs 32:9, bygglov från 2001 tillbyggnad av balkong och förråd
- Björknäs 32:12, bygglov från 2016, utvändig ändring, nya fönster
- Björknäs 32:29, bygglov från 2010, utvändig ändring, nya fönster
- Björknäs 32:31, bygglov från 2012 altan och förråd, 2019 utvändig ändring fönster och 2020 flytt av entré
- Björknäs 32:30, inget beslut om bygglov
- Björknäs 32:39, inget beslut om bygglov

Sammanfattningsvis finns beviljade bygglov för sju av de 30 fastigheterna varav endast fem innebär någon form av volymökning. Besluten är från 2001, 2006, 2013, 2013 och 2016.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 312, bestämmelserna innebär bland annat följande bostäder i form av radhus i högst två våningar får uppföras i området. Byggnadshöjden får högst vara 6,0 meter över medelmarknivå. Detaljplanen S 312 vann laga kraft 1981-04-08.

Yttrande av sökande

Sökande anser att bedömningen angående det planstridiga utgångsläget är felaktig. Det som feltolkningen avser är att det övre våningsplanet skulle vara att betrakta som en inredd vind. Byggrätten medger två våningar med suterräng eller källare. I planbeskrivningen står det ”Tvåvåningshus med suterräng eller källare där detta kan förenas med kravet på terränganpassning.” Byggnaden är därmed planenlig då utförandet är i två våningsplan, en entrévåning och en övervåning med suterräng. I tillägg så är även fastighetens utförande att suterrängdelens placering understiger medelmarknivån 1,5 meter vilket innebär att suterrängdelen innefattas av definition och regler för källare. Aktuell fastighet samt övriga fastigheter i området är därmed planenliga.

Tolkningen om att en ändring ska utföras med varsamhet är felaktigt använd då denna paragraf inte avser en mindre tillbyggnad i relativt ny bebyggelse (80-tal), utan avser beskrivning enligt 8 Kap. 13-14 § PBL (2010:900) med tillhörande bakgrundsarbeten och rättsfall.

Enligt gällande lagtolkning och överordnande proportionalitetsprincip samt förvaltningslag har motsvarande åtgärd godkänts i området med i princip samma utförande som sökande. Enligt proportionalitetsprincipen bör därför denna tillbyggnad oavsett plantolkning också godkännas i detta fall. Det är dessutom tillagd i lagstiftningen att åtgärden kan utföras som bygglovsfri enligt 9 Kap. 4 § PBL (2010:900) men eftersom det går att bevilja genom lov är detta att föredra

I tillägg så har området genom åren genomgått flertalet ändringar och tillbyggnader. Godkända åtgärder som inneburit tillbyggnad av bl.a. takkupa, breddning av takkupa samt tillbyggnad på husfasaders gavel med betydande förändring. Se underlag i bygglovshandlingarna för 'Områdesbilder av ombyggnationer'. Området har inga begränsningar i detaljplanen för området eller dess byggnaders tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap § 30 ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet eller byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. I detaljplanens bestämmelse § 6 Byggnadsutformning i 1 mom står ”På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger”. Den romerska siffran är II, vilket betyder byggnaderna får uppföras i högst två våningar.

Byggnaden har tre våningar en sluttningsvåning, en entrévåning (våning 1) och en övervåning (våning 2). Samtliga tre våningsplan innehåller bostadsfunktioner.

Sedan rättspraxis ändrades 2014 är det nedre planet på fastigheten en våning vare sig det benämns sluttningsvåning eller källare. Tidigare har ett utrymme bedömts som källare om avståndet mellan golvets översida i våningen närmast ovanför och markens medelmarknivå är mindre än 1,5 meter. Mark- och miljööverdomstolen fattade ett nytt beslut 2014-06-16 om vad som kan bedömas som källare respektive våning. En samlad bedömning där förutom måttet på under 1,5 meter även utrymmets utformning och visuella intryck (bland annat storlek och utformning av fönster och dörrar), avsedda användningssätt av rummen i källaren och att golvnivån ligger under omgivningens marknivå skall ingå.



Den ändrade rättspraxis medförde att en del byggnader, liksom denna blev planstridiga då det nedre planet räknas som våning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden följer plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, föreskrifter och aktuell rättspraxis i bedömningarna av våningsantal.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att byggnaden på fastigheten Björknäs 32:22 och 32:23 är uppförda i tre våningar och därmed inte följer bestämmelserna i detaljplan S 312 avseende våningsantal. Enligt praxis kan en avvikelse beträffande högsta tillåtna våningsantal inte utgöra en liten avvikelse enligt 9 § 31 b plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att byggnaden därmed har ett så kallat planstridigt utgångsläge.

Paragraferna i 8 kap 13 och 14 §§ plan- och bygglagen som sökande hänvisar till gäller för byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Byggnaderna i området omfattas inte av denna bestämmelse.

Däremot omfattas alla byggnader av varsamhetskravet enligt 8 kap § 17 plan- och bygglagen. Att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Grundprincip för utformningen för de enskilda byggnaderna i området är breda takkupor i en riktning och smala takkupor i den andra riktningen. Ansökan gäller bland annat en tillbyggnad av en smal takkupa i en bostad i ett tvåbostadshus. Den föreslagna åtgärden medför att grundprincipen för utformningen av takkupor i området frångås.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer därmed att åtgärden inte uppfyller plan- och bygglagens krav på varsamhet enligt 8 kap § 17 eller kravet på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 §.

Sökande har inkommit med en bilaga med en kartläggning över ombyggnader i området. Bygglovenheten har granskat omfattningen av beviljade bygglov i området och bifogar en sammanställning. Sammanfattningsvis finns beviljade bygglov för sju av de 30 fastigheterna. De fem beslut som innebär någon form av volymökning är från 2001, 2006, 2013, 2013 och 2016. Omfattningen av beslut om bygglov för volymökningar omfattar fem fastigheter det vill säga 17 %. Rättspraxis ändras med tiden och dessa beslut ligger 5 till 20 år tillbaka i tiden. Beslut om bygglov för utvändiga ändringar är möjliga att ge även vid ett planstridigt utgångsläge.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer sammanfattningsvis att det inte finns förutsättningar att bevilja bygglov för de ansökta tillbyggnaderna. Sökandes yttrande föranleder ingen annan bedömning.

Ansökan om bygglov enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen för tillbyggnad av tvåbostadshus avslås därför.



Bygglovenheten

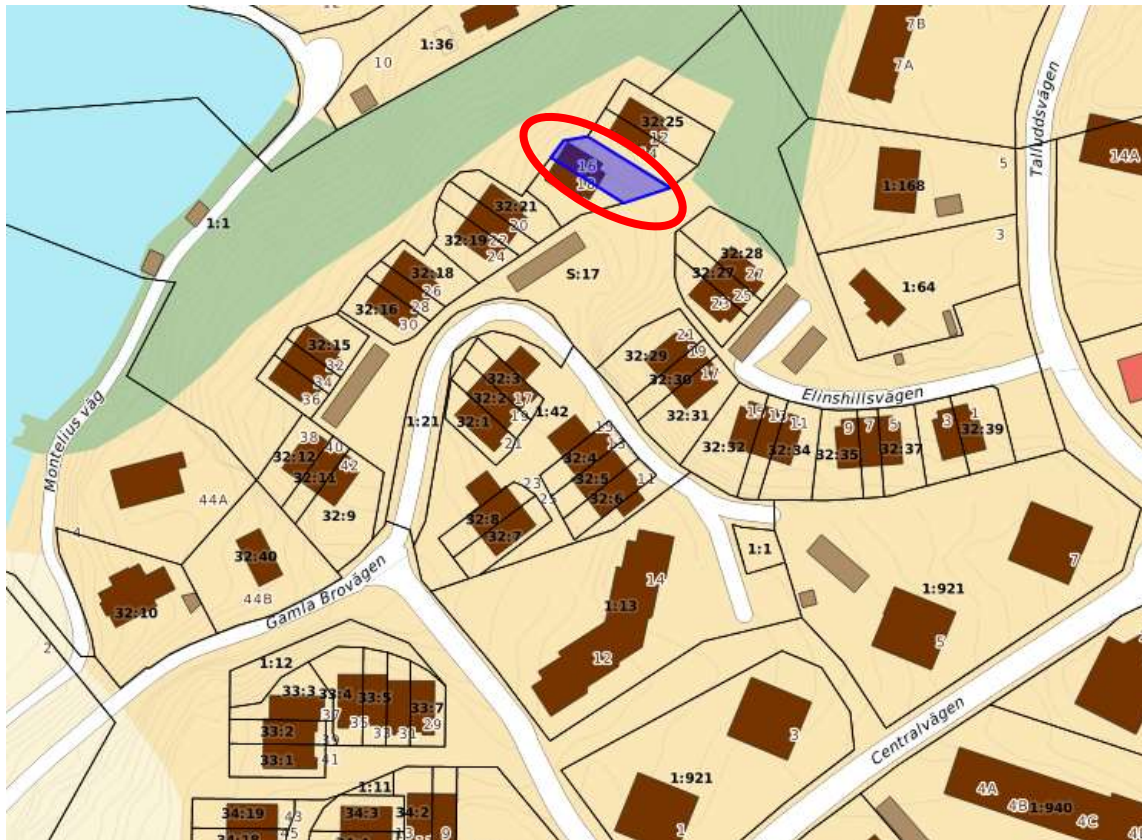
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Arkivritningar från 1982
4. Yttrande och bilaga från sökande
5. Bygglovenhetens utredning bygglovsärenden på fastigheterna Björknäs 32:9 till och med 32:39

ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.