



TJÄNSTESKRIVELSE
2021-11-08
Reviderad 2021-11-29

B 2021-001042

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:215 (LÖVDALSVÄGEN 15)

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Som förhandsbesked enligt 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för nybyggnad av enbostadshus inte kan påräknas med stöd av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen

Avgift för nekat förhandsbesked har debiterats i samband med tidigare nu upphävda beslut från den 30 juni 2021 § 73.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1 och S3.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar inför en avstyckning av fastigheten. Byggnaden har en byggnadsarea på 92 m² och en nockhöjd på 8,3 meter. Avstånd till tomtgräns är 4,5 meter. Vid en styckning skulle den avstyckade fastigheten bebyggas med ca 13 % byggnadsarea.

Fastighetens area är idag 1848 m² och den nya fastigheten skulle efter avstyckning uppta 700 m². Sökande har angett att den avstyckade delen anses lämplig för nybyggnation eftersom den till stor del består av helt plan yta (idag till största del gräsmatta) och har lätt att ansluta till vatten och avlopp.

Tillfart till de bägge fastigheterna kommer ske via samma infart, dvs bakomliggande fastighet kommer ha servitut för infart.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom medeltät stadsbebyggelse. Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga



bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Yttrande

Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig. Det har inkommit synpunkter från följande fastigheter: Björknäs 1:802, Björknäs 23:2, Björknäs 1:220, Björknäs 1:721 och Björknäs 1:211.

De har lämnat in separata yttranden. Generellt har grannar lyft fram synpunkter kring utvecklingen i Björknäs gällande förtätning. Oro finns att fastigheten ska användas till något annat ändamål än det som sökande uppgett. Att Lövdalsvägen är en smal gata och att det finns risk för ökad trafik. Synpunkterna finns att läsa i sin helhet i bifogade bilagor.

Sökande har i ett yttrande utvecklat och bemött grannars synpunkter.

Sökanden har yttrat sig över tjänsteskrivelsens förslag till beslut i skrivelse döpt till Överklagan daterad 2021-11-16, som finns i sin helhet under bilagor. Sammanfattat framför man följande synpunkter:

Tidigare negativt beslut om förhandsbesked från byggnadsnämnden baseras på skäl som bygger på bristande analys i ett antal frågor och anses därmed felaktigt.

- Fastigheten bör anses mycket lämplig för den byggnation som vi har ansökt om
- Hus och fastighet smälter väl i grannskapet och bidrar till att behålla områdets karaktär
- Närområdet består idag av medeltät stadsbebyggelse där liknande ärenden har fått positiva besked för byggnation både i närtid och under årens lopp
- Trafiksituationen påverkas inte av en ny enbostadsfastighet då trafiken till absoluta merparten består av genomfartstrafik
- Vi hade initialt en god dialog med kommunens tjänsteman, men politikerna ändrade ett flertal formuleringar i beslutet utan vidare analys och ändrade därför beslutet på felaktiga grunder.

I Björknäs finns fastigheter av olika storlek och flertalet skafftomter eller styckningar liknande ansökt förslag. Liknande avstyckningar i direkt anslutning till fastigheten och i närområdet har tillstyrkts med liknande lösning, exempel:

- Björknäs 1:211, Lövdalsvägen 17, direkt granne, beslut under 2018
- Björknäs 1:972, Hindvägen 5A och B, avstyckades 2011
- Björknäs 1:635, Hindvägen 9, Avstyckades 2015
- Björknäs 1:231, Mercuriusvägen Fick godkänt att avstyckas 2020

Avstyckningar av mer omfattande karaktär i närområdet.

- Björknäs 1:428, Bågspännarvägen 5

Ovanstående exempel visar att områdets karaktär inte har ansetts påverkas av liknande bebyggelse tidigare. Vi anser att det är underligt att politikerna har ändrat formuleringar i det initiala förslaget med tillstyrkt beslut eftersom vi anser att tolkningarna är felaktiga och uppenbarligen inte följer hanteringen av tidigare ansökningar. Trafiksituationen anses inte påverkas av nybyggnation av ett enbostadshus då merparten av trafiken i området är genomfartstrafik, att hindra nybyggnation av ett enbostadshus borde vara tämligen verkningslöst, tvärtom är platsen lämplig på grund av goda kommunikationer.



Beslutsprocessen anses bristfällig. Där beslutet ändrades emot tjänstemännens rekommendation utan analys och besök på platsen, där beslutet strider mot tidigare fattade beslut avseende andra fastigheter. Positivt förhandsbesked bör beviljas.

Tidigare beslut

Förhandsbesked nekades av Miljö och stadsbyggnadsnämnden den 30 juni 2021 § 73. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholm som den 18 oktober beslutade att upphäva Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om negativt förhandsbesked och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen påpekar i sitt beslut att Nämndens beslut saknar en klagörande motivering enligt 32 § förvaltningslagen (2017:900) då beslutet saknat uppgifter om vilka föreskrifter som tillämpats vid bedömningen.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen gäller att: Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap. 31 § plan och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan bl.a. om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap.2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap i tillämpbara delar.

Enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 2 kapitlet 4, 5 och 6 §§ plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt 8 kapitlet 9 § plan- och bygglagen ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Enligt 3 kap plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan. Kommunen ska i översiktsplanen redovisa grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark-och vattenområden för hela kommunen. Enligt 3 kap 2 § plan- och bygglagen ska översiktsplanen ge vägledning för beslut om hur mark-och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Björknäs 1:215 omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Prövning om ett förhandsbesked för bygglov är lämpligt ska därmed prövas enligt bestämmelserna i 2 och 8 kapitlet i plan-och bygglagen. Enligt aktuell översiktsplan ligger fastigheten inom medeltät stadsbebyggelse som i huvudsak ska behållas. Områden som enligt översiktsplanen kan förtätas är begränsade till centrala delar av Björknäs, utmed Värmdövägen samt delar av Eknäs. Björknäs 1:215 är inte belägen inom de utpekade områdena utan gränsar mot ett område som i översiktsplanen beskrivs som gles samlad bebyggelse. Även om en översiktsplan inte är juridiskt bindande vid prövning av förhandsbesked bedömer nämnden



att vikt bör läggas vid den prövning av områdets lämplighet för förtätning som gjorts vid framtagandet av översiktsplanen.

Björknäs 1:215 ligger vid en avsmalnad del av Lövdalsvägen. Redan dagens trafikbelastning är ett problem och att bevilja förhandsbesked för en åtgärd som skulle innebära ökad trafik till området vore olämpligt. Åtgärden bedöms därmed olämplig med hänsyn till möjligheten att anordna trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt 2 kapitlet 6 § enligt första stycket 6 plan- och bygglagen.

Bebyggelsen i området består av fastigheter och byggnader av olika storlekar, en blandning som nämnden anser väsentlig att behålla med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ytterligare förtätning skulle medföra att området tappar sin karaktär. Åtgärden bedöms därmed olämplig med hänsyn till kravet i 2 kap 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen.

Nämnden konstaterar att positiva förhandsbesked tidigare har beviljats i området men att det inte påverkar nämndens beslut i aktuellt ärende. Vad sökanden har framfört i ärendet föranleder ingen annan bedömning. Ett positivt förhandsbesked för Björknäs 1:215 kan uppfattas som ett principiellt beslut som skulle möjliggöra för de större fastigheterna i grannskapet att också avstyckas vilket skulle leda till en önskad bebyggelseutveckling som strider både mot översiktsplanen och de avväganden som gjorts i framtagandet av denna men även mot bestämmelserna i 2 och 8 kapitlet plan- och bygglagen gällande trafiksäkerhet och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Nämnden bedömer därmed att förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus inte kan påräknas.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Planritningar
4. Yttranden
5. Yttrande över tjänsteskrivelsen

ÖVERSIKTSKARTA

