



Tim Jensen

Byggnadsnämnden

tim.jensen@lund.se

Bygglov för ändrad användning från föreningslokal till bostäder (två lägenheter) samt utvändig ändring av fasad, Leksaken 6

Sammanfattning

Tensor Lund AB har ansökt om bygglov för ändrad användning från föreningslokal till bostäder samt utvändig ändring på aktuell byggnad.

Ansökan avser inredande av två lägenheter i gårdsbyggnad som i dagsläget används som föreningslokal. På fasad mot angränsande innergård avses fyra glasblocksfönster att ersättas med vanliga transparenta fönster.

För området gäller detaljplan 5, fastställd 1934-06-30.

Aktuell ansökan innebär att bostäder inreds i byggnad som ligger inom område med punktprickning betecknat mark som enligt planbestämmelserna inte får bebyggas. Det råder därför planstridigt utgångsläge varför förutsättningarna för att bevilja bygglov inte uppfylls och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att ansökan avslås.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-09-06

Yttrande från grannar 2019-02-28

Plan- och fasadritning 2019-02-08

Ansökan 2019-02-08

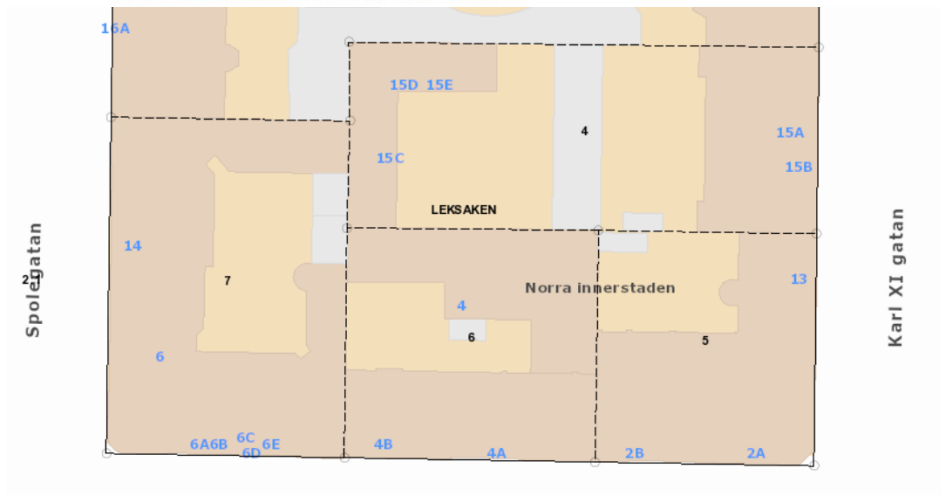
Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha någon sådan påverkan på barn som avses i Barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför inte utförts.

2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0362



Ärendet

Tensor Lund AB har ansökt om bygglov för ändrad användning från föreningslokal till bostäder samt utvändig ändring, inom aktuell fastighet, belägen cirka 240 meter norr om Clemenstorget.

Ansökan avser inredande av två lägenheter i gårdsbyggnad som i dagsläget används som föreningslokal. På fasad mot angränsande innergård avses fyra glasblocksfönster att ersättas med vanliga transparenta fönster.

För området gäller detaljplan 5, fastställd 1934-06-30.

Aktuell ansökan innebär att bostäder inreds i byggnad som ligger inom område med punktprickning betecknat mark som enligt planbestämmelserna inte får bebyggas.

I aktuellt ärende råder således inte planenligt utgångsläge, vilket är en förutsättning för att bygglov ska kunna medges. På grund av det planstridiga utgångsläget har det här ansetts uppenbart oskäligt att höra grannarna.

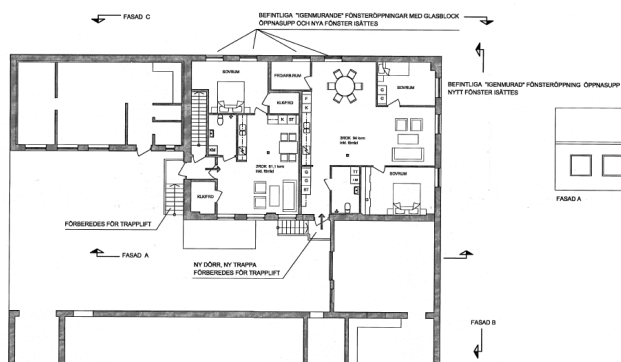
2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0362

Trots att sakägare inte har hörts formellt, så har det inkommit erinringar från Brf Lekstugan vars fastighet, Leksaken 4, angränsar till aktuell fastighet. Föreningens styrelse påpekar i sitt yttrande att det inte stämmer att det finns fyra befintliga glasblockspartier i fasad mot deras fastighet utan endast tre. Styrelsen motsätter sig dessutom att aktuell ansökan beviljas bygglov eftersom de anser fönstren som vetter in mot den egna innergården skulle innebära betydande olägenhet för föreningens medlemmar. Detta eftersom fönstren skulle ge insyn på grasmattor, uteplatser och allt som sker på innergården samt insyn till gårdshusets lägenhetsfönster. Två av de tre uteplatser som föreningen har på sin innergård skulle få de nya fönstren på ett avstånd om en till tre meter. Till den gemensamma uteplatsen skulle avståndet bli åtta till tio meter. Slutligen framför styrelsen att de inte motsätter sig att gårdshuset används för bostadsändamål men vill att fasaden mot deras innergård förblir som den är i dagsläget med glasblock istället för vanliga fönster.

På aktuell fastighets innergård finns det i dag tre byggnader; en mindre byggnad i innergårdens nordöstra hörn, med bottenplan i nivå med omgivande mark, en större byggnad (den aktuella) med källare och ett bottenplan cirka 1,4 meter över omgivande mark samt en tillbyggnad från 1985 som kopplar ihop huvudbyggnad med gårdsbyggnaden. Dessa tre byggnader har tidigare rymt tryckeriverksamhet och hade då invändig passage sinsemellan. Bygglov beviljades 1996 för ändrat användning från tryckeri till bostäder i den mindre byggnaden och kopplingen som efter ombyggnad inte längre har någon inre passage till den större byggnad som då också i fortsättningen skulle rymma tryckeriverksamhet. Det finns inget bygglov efter 1996 där föreningsverksamheten har prövats.



Planritningen ovan är från aktuell ansökan. Ovanvåningen har inte redovisats i ansökan.

2019-09-06

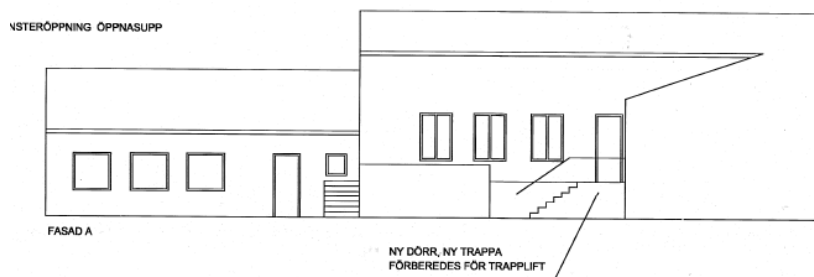
Diarienummer

BN 2019/0362

Motivering till stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att förutsättningen för bygglov ska kunna beviljas är att den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden i en ansökan om bygglov avser överensstämmer med detaljplanen. Det finns således ett krav om planenligt utgångsläge. Dock finns det även vissa undantag från detta krav om fastigheten eller byggnadsverket avviker från detaljplanen men att avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), FB. Med hänvisning till 9 kap. 2 § första stycket 3 b framgår det vidare att bygglov ska ges trots avsaknad av planenligt utgångsläge om det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad.

Eftersom det redan har konstaterats att den aktuella byggnaden strider mot detaljplanen och att avvikelserna inte kan anses vara liten blir frågan om det är möjligt att bevilja bygglov för inredande av två bostadslägenheter i aktuell byggnad med stöd av undantagen. Utredning har därför gjorts avseende om avvikelserna prövats vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen FB samt.

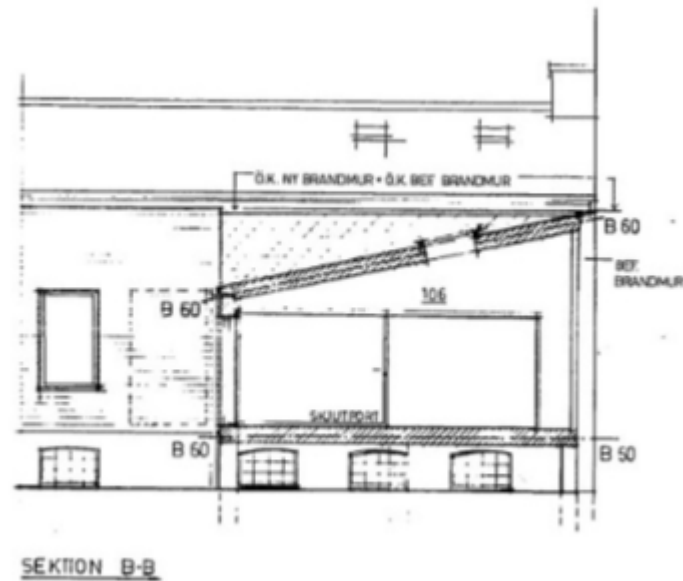


På ritningen ses aktuell byggnad (längst till höger) samt den lägre gårdsbyggnaden (längst till vänster) som i dagsläget är inredd som bostad. Ritningen är hämtad från aktuell ansökan.

2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0362



De två ritningarna ovan visar en sektion av tillbyggnaden samt fasad på tillbyggnaden mot innergården samt fasad på aktuell byggnad med sektion av det mindre gårdshuset framför. De två nedersta ritningarna är hämtade från ansökan om tillbyggnad av tryckeri från 1985.

Av de beviljade loven som finns att tillgå finns inga lov för bostadsändamål som direkt berör den – i dagsläget avgränsbara - delen av aktuell byggnad. Även om gårdsbyggnaderna tidigare har fungerat som en byggnad har det hela tiden framstått som tre olika byggnadskroppar med olika konstruktioner, höjder och i ena fallet, golvnivå. Efter ombyggnad har byggnadskropparna inte längre någon inre koppling varken funktionsmässigt eller rumsligt, varför det anses rimligt att se aktuell byggnad en självständig byggnad där aktuell avvikelse inte tidigare har prövats och godkänds. Det är därför inte heller är frågan om att inreda ytterligare en bostad då det

2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0362

inte finns eller har funnits någon bostad i aktuell byggnad. Slutligen kan det konstateras att det inte har skett en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen FB, varför ansökan inte anses uppfylla förutsättningarna för att bevilja bygglov.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsbyggnadskontoret att aktuell ansökan om bygglov avslås. Med anledning av detta förslag görs ingen bedömning i sak om sökt åtgärd skulle innebära betydande olägenhet för bostadsrättsföreningens medlemmar på fastigheten Leksaken 4.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 2 §, PBL, framgår att det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen

innebär att

a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller

c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan

Av 9 kap. 30 §, PBL, framgår, bland annat, att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0362

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning från föreningslokal till två bostäder samt utvändig ändring av fasad på fastigheten Leksaken 6,
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

Information

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne. I bilaga 1 hittar du mer information om hur du överklagar.

Byggnadsnämnden kommer att kungöra detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar inom kort.

Malin Sjögren
tf stadsbyggnadsdirektör

Tim Jensen
Bygglovsarkitekt

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista