

2022-03-02

Diarienummer
BN 2021/0378
L 2020-002416

Mia Miettinen Wik
Bygglövshandläggare

Ansökan om bygglov på Drakskeppet 20

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus, ändring av VA, ventilation, bärande konstruktion och planlösning, samt uppförande av mur på fastigheten Drakskeppet 20
- att ta ut en avgift på 0 kr för handläggningen i ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingarna skickas ut

Sammanfattning

Ansökan omfattar ändring av byggnads yttre utseende, ändring av vatten och avlopp, ändring av ventilation, ändring av bärande konstruktion, ändring av planlösning samt uppförande av mur. Sökanden har i verksamhetsbeskrivning uppgett att ändringarnas syfte är att skapa elva bostäder i byggnaden, med såväl gemensamma som enskilda utrymmen. De boende ska teckna individuella kontrakt med fastighetsägaren.

Vid en samlad bedömning av de lovsökta åtgärderna finner stadsbyggnadskontoret att ansökan i själva verket omfattar inredande av ytterligare bostäder, och att ett enbostadshus därmed omvandlas till ett flerbostadshus.

Stadsbyggnadskontorets tolkning av detaljplanen för området och rådande rättspraxis innebär att detaljplanen inte medger flerbostadshus på fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att ansökan avslås. I och med detta ställningstagande har grannar ej getts tillfälle att yttra sig. Boende i området har dock på eget initiativ framfört negativa synpunkter i kontakter med stadsbyggnadskontoret.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2022-03-02

2022-03-02

Diarienummer

BN 2021/0378

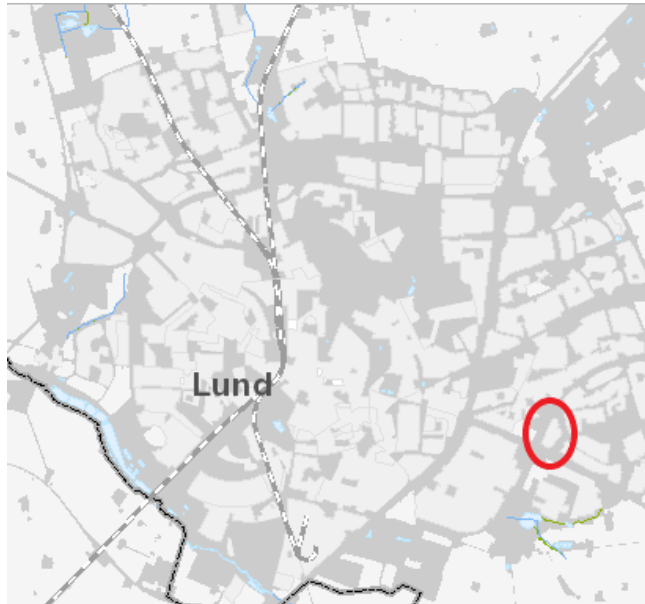
L 2020-002416

- Sökandes bemötande 2022-02-11
- Verksamhetsbeskrivning från sökanden, 2022-02-11
- Skrivelse från sökanden, 2021-09-13
- Planritningar, 3 st, 2021-04-16
- Fasadritning, 2020-11-12
- Ansökan, 2020-11-12

Ärendet

Bakgrund

Drakskeppet 20 är en av 69 fastigheter i radhusområdet i västra Linero. Radhusen är av två typer och har 1 våning, respektive 1 våning med suterrängvåning. Området är detaljplanerat för bostadsändamål.



2022-03-02

Diarienummer
BN 2021/0378
L 2020-002416

På senare år har ett flertal av den större hustypen omvandlats till studentboenden. Bland annat har sökanden i det ärende som nu är föremål för prövning tidigare beviljats lov för samma typ av åtgärd på två andra fastigheter i området, närmare bestämt Hirdmannen 8 och Ledungen 13.

Stadsbyggnadskontorets tolkning är att dessa lov beviljades för utvändigt ändring. Övriga redovisade åtgärder bedömdes vid den tidpunkten ej lovpliktiga. Sedan dess har rättspraxis förändrats, varför stadsbyggnadskontoret nu gör en annan bedömning.

Ansökan avser bygglov för en rad utvändiga och invändiga ändringar på det enbostadshus som är beläget på fastigheten Drakskeppet 20. Utvändigt sänks marknivån invid byggnadens norra fasad, en förutsättning för de nya fönster i denna fasad som ansökan också omfattar. Söderfasadens garageport ersätts av ytterligare ett nytt fönsterparti.

Invändigt kompletteras övervåningen med ytterligare ett kök utöver det befintliga. Dessutom skapas ett fjärde sovrum.

Suterrängvåningens garage och ena förråd byggs om till bostadsrum. Dessutom skapas även här ett kök, samt ytterligare ett hygienutrymme utöver det befintliga. Efter ombyggnation kommer suterrängvåningen ha tre sovrum samt ett mindre "extra rum".

Arbetet med ombyggnationen har redan inletts, trots att bygglov och startbesked ej beviljats, varför ett tillsynsärende handläggs parallellt med ansökan om bygglov (ärendenummer L 2021-000960).

2022-03-02

Diarienummer
BN 2021/0378
L 2020-002416**Föredragning**

Användningen av fastigheten Drakskeppet 20 regleras av detaljplan 320, antagen 1970. Planen anger, bland annat, att området ska användas för bostadsändamål. Uttryckliga bestämmelser om hur många bostäder som får finnas på varje fastighet saknas.

Vid tiden för planens upprättande var planbestämmelser emellertid inte sällan allmänt hållna, och enligt rättspraxis (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2018-05-07 i mål P 6512-17) får därmed ledning sökas i planbeskrivningen när dessa bestämmelser ska tolkas.

Av planbeskrivningen framgår att planen "omfattar den västligaste gruppen småhus (...)". I planbeskrivningen står även: "Som grund för planen ligger ett av konsultbyrå Jaenecke-Samuelsen utarbetat bebyggelseförslag. Bostadsbebyggelsen består av 10 rad- eller kedjehuslängor (...)".

Enligt Terminologicentrum, TNC, (Plan- och byggtermer 1994. Tillgänglig på Rikstermbanken) är "småhus" ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Exempel på sammanbyggda småhus är kedjehus, parhus och radhus.

Sammanfattningsvis är stadsbyggnadskontorets tolkning, utifrån planbeskrivning, rättspraxis och TNC:s definitioner, att det inte får finnas fler än två bostäder på varje fastighet inom planområdet.

Vad är en bostad?

Mark- och miljööverdomstolen har i dom 2020-01-10 mål P 6357-19 konstaterat att det saknas en definition i plan- och bygglagstiftningen om vad som är en bostad. Enligt domstolen bör vägledning sökas i Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:6), förkortat BBR.

BBR anger vilka funktioner som ska finnas i en bostad. Om en bostad inte innehåller alla funktioner inom den egna bostaden utan vissa delas med andra i gemensamma utrymmen är det ett så kallat gemensamhetsboende. När det är fråga om gemensamhetsboende ska ytterligare en omständighet vägas in i bedömningen av vad som är en bostad och det är hur hyresavtalen är utformade. När en hyresvärd tecknar individuella hyresavtal och hyr ut enskilda utrymmen till personer som saknar hushållsgemenskap anses varje uttyrd del vara en bostad även om vissa funktioner delas med andra boende.

I den aktuella ansökan om bygglov ingår så omfattande ombyggnationer att stadsbyggnadskontoret bedömer att det rör sig om inredande av flera ytterligare bostäder i byggnaden. Denna

2022-03-02

Diarienummer
BN 2021/0378
L 2020-002416

bedömning har även stöd i den verksamhetsbeskrivning som sökanden inkommit med, enligt vilken byggnaden ska hyras ut till 11 boende. Var och en av dessa ska disponera ett enskilt rum och därutöver ha tillgång till gemensamma kök, hygienutrymmen och allrum. De boende ska teckna individuella hyreskontrakt med fastighetsägaren.

Att bostäderna har vissa gemensamma utrymmen ändrar inte bedömningen att varje uthyrt rum är just en enskild bostad. Detta resonemang harmonierar dessutom med Boverkets Byggregler 3:226 och 3:227, vilka innehåller krav för hur enskilda bostäder med gemensamma utrymmen ska utformas.

Ändringarna i byggnaden medför också att den ändrar verksamhetsklass enligt BBR, från att vara bostad och verksamhetsklass 3 till att vara ett gemensamhetsboende, verksamhetsklass 3B, i vilket varje rum ska vara en egen brandcell. Dessutom ska varje grupp av boenderum (rum sammanlagt avsedda för högst sex personer) avskiljas så att spridning av brand och rök begränsas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer mot bakgrund av allt ovanstående att enbostadshuset, i och med de lovsökta ändringarna, omvandlas till ett flerbostadshus med 11 bostäder, samt att detta strider mot detaljplanen som anger högst 2 bostäder. Den avvikelserna kan inte anses vara liten och innebär att det finns ett hinder mot att bevilja bygglov.

Beredning

I och med stadsbyggnadskontorets bedömning, att det redan på grund av att ansökan innebär en avvikelse som ej kan godtas, har det saknats skäl att fortsätta handläggningen och höra grannar.

Boende i området har dock på eget initiativ meddelat till stadsbyggnadskontoret att de motsätter sig att ansökan beviljas.

Om byggnadsnämnden inte delar bedömningen att ansökan ska avslås så måste ärendet återförvisas för fortsatt handläggning.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att reducera avgiften som ska tas ut av sökanden för handläggningen av ärendet till 0 kr, eftersom den lagstadgade maximala handläggningstiden överskridits med mer än fem veckor.

Utan reducering skulle avgift i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige ha tagits ut enligt följande:

Beslut om avslag av bygglovsansökan 3 179 kr

2022-03-02

Diarienummer

BN 2021/0378

L 2020-002416

Kungörelse	324 kr
Summa:	3 503 kr

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Lagbestämmelser som beslutet grundar sig på

Enligt 9 kap. 2 § punkten 3b krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår 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, 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 §§.

Trots det får bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Utöver vad som följer av 31 b § får enligt 9 kap. 31 c § bygglov ges efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden 1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska enligt 9 kap. 31 d § PBL en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

2022-03-02

Diarienummer
BN 2021/0378
L 2020-002416

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

Ian Cortes Guzman
T.f. Bygglovschef

Mia Miettinen Wik
Bygglovshandläggare

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.