



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-06-09

B 2015-002151

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**BJÖRKNÄS 1:6 (ALLÉVÄGEN 6A)**

Överklagat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, marklov och rivningslov – yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nr P 2396-17

**Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden överlämnar bygglovenhetens förslag till yttrande i bilaga 1 till Mark- och miljööverdomstolen.

**Ärendet**

Mark- och miljööverdomstolen har förelagt nämnden att yttra i mål nr P 2396-17 avseende ett överklagat bygglov avseende flerbostadshus, samt rivningslov och marklov på fastigheten Björknäs 1:6. Nämnden har fått anstånd med att inkomma med yttrandet till den 7 juli 2017.

Nämnden beslutade den 23 mars 2016, § 27, att ge bygglov för att uppföra ett flerbostadshus i två våningar med källare och vind med åtta lägenheter på fastigheten. Beslutet avsåg även rivning av det befintliga enbostadshuset på fastigheten samt marklov. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 8 juli 2016 (4032-16376-2016) avslog överklagandena. Beslutet överklagades sedan till mark- och miljödomstolen som i dom den 22 februari 2017 (mål nr P 4676-16) avslog överklagandena. Mark- och miljödomstolens dom överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som meddelade prövningstillstånd den 16 maj 2017.

**Överklagandeskrivelserna**

Nämnden har förelagts att yttra sig över överklagandeskrivelserna från ägarna till grannfastigheterna Björknäs 1:5 respektive 18:1, se bilaga 2. De synpunkter klagandena har är sammanfattningsvis följande.

- Byggnaden utgör inte ett tvåvåningshus utan ett fyrvåningshus. Både vinden och källaren ska anses utgöra våningar. Därmed är byggnaden planstridig eftersom detaljplanen medger att det uppförs en huvudbyggnad i två våningar.
- Byggnaden är inte anpassad till området. Den har för stor volym, är för hög och utgör ett apart inslag i bebyggelsen. Den strider mot både varsamhetskravet och förvanskingsförbudet.

Granskad av  
PERSUN

- Fastigheten är betecknad med q1, vilket innebär att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Även om det saknas rivningsförbud i detaljplanen kan det med fog antas att den befintliga byggnaden har ett kulturhistoriskt värde som innebär att byggnaden bör bevaras. Rivningslov ska därför inte beviljas.
- Marklov ska inte beviljas på grund av att den naturliga sluttningen mot Skurusundet förvanskas och ersätts med terrasseringar. Detta strider mot detaljplanens q1-bestämmelse i fråga om att värdefull miljö inte får förvanskas.
- Trafiksituationen kommer att bli ohållbar när boende i åtta lägenheter ska nyttja en gemensam servitutsväg. Dels är vägen inte dimensionerad för den ökade trafiken och dels kommer det att uppstå trafikfara för gångtrafikanter och barn.
- Det måste utredas att avfallshanteringen kan ske på den egna fastigheten.
- Byggnaden kommer att medföra skymd sjöutsikt för Björknäs 18:1, vilket anses vara en betydande olägenhet.
- Parkeringsplatserna som ska anläggas på punktprickad mark behöver lovprövas.

## Förslaget till yttrande

Detaljplanen medger att en huvudbyggnad uppförs i två våningar. Den aktuella byggnaden består av två våningar samt vind och källare. Både vind och källare uppfyller plan- och byggförfordningens definitioner. Detaljplanen saknar bestämmelser om högsta tillåtna höjd respektive högsta tillåten area. På detaljplanekartan finns ett område markerat inom vilket huvudbyggnad får uppföras. Byggnaden ryms inom denna markering och är följaktligen i överensstämmelse med detaljplanen.

Fastigheten är betecknad med q1 som innebär "Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.". Följaktligen är byggnaden planenlig. Bestämmelsen q1 tar sikte på att ändringar av den befintliga byggnaden inte får innebära förvanskning av den. Eftersom det saknas rivningsförbud i detaljplanen finns inget hinder för rivning. Byggnaden kan heller inte ha ett sådant kulturhistoriskt värde att rivning inte bör ske. Även i detta avseende är åtgärden planenlig.

Byggnaden är förvisso betydligt större än andra byggnader i området men bedöms ändå vara anpassad till området både när det gäller placering och utformning. Det förhållandet att byggnaden har en större volym och ett modernt uttryck innebär inte i sig en förvanskning.

Byggnaden kommer att delvis skymma sjöutsikten för Björknäs 18:1. Det kommer dock att finnas viss sjöutsikt kvar. Byggnaden överensstämmer med detaljplanen och kan inte placeras på annan plats på fastigheten. Det är rimligt att förvänta sig att viss olägenhet kan uppstå när grannfastigheter bebyggs i enlighet med detaljplanens byggrätt. Dock kan uppförandet av byggnaden inse anses medföra sådana olägenheter som innebär betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

När det gäller avfalls- och trafikfrågorna får de anses vara lösta på ett tillfredsställande sätt.

Sammanfattningsvis konstaterar nämnden att det inte finns fog för det som anförs i överklagandeskrivelserna och att Mark- och miljööverdomstolen därför att avslå dem.

## Bygglovenheten

Anna Jarl  
handläggare

### Bilagor

1. Förslag till yttrande till MÖD i mål nr P 2396-17
2. Föreläggande från MÖD inklusive överklagandeskrivelser

## Översiktskarta

