



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-25

B 2017-001044

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**ORMINGE [REDACTED] ([REDACTED])**

## Ansökan om bygglov för Bygglov för inred av ytterligare bostad i gruppbyggda småhus/radhus

**Förslag till beslut**

Att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för inredning av ytterligare bostad med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):  
avgiften för bygglovet är 5600 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

**Ärendet**

Ärendet avser ansökan om inredning av ytterligare bostad i befintligt tvåplans radhus. Åtgärden innebär en delning mellan våningsplanen. En egen utvändig entré till bostaden på övervåningen planeras ske genom en utbyggnad av befintlig terrass och utvändig trappa med en öppenarea ca 7 kvm. I samband med detta ska befintligt kallförråd inredas till bostadsyta/sovrums genom sättaigen utrymmet mellan huvudbyggnaden och kallförrådet genom en tillbyggnad ca 4 kvm.

**Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan S 75. Bestämmelserna innebär bl.a. att området får användas endast för bostadsändamål. Område betecknat med Bg får endast bebyggas med garage avsedda för behovet av uppställningsplats för personbilar. Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas, dock kan mindre förrådsbyggnader uppföras om det för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

**Kulturmiljövärden och områdets karaktär**

Området består av 48 stycken radhuslängor i två plan med enhetlig utformning och formspråk som uppfördes efter beslut om bygglov år 1968. Karaktäristiskt för området är fasadernas indelning och utförande i gult tegel med inslag av liggande träpanel och

Granskad av AXEGRA

byggnadernas volymer. Ytterligare karaktärsdrag är de öppna gårdarna vid entréerna och de lägre förrådsbyggnaderna med terrasser. Området har ännu idag sin ursprungliga och enhetliga utformning på fasader mot gata.

### **Avvikelser från detaljplan**

I aktuellt förslag redovisas nya bostadsutrymmen i del av byggnaden som idag används som förråd. Enligt detaljplanen får marken inte bebyggas med annat än mindre förrådsbyggnader, vilket är markerat med korsprickad mark i plankartan. Även den föreslagna utökningen av altan med ca 7 kvm placeras på korsprickad mark. Föreslagna åtgärd avviker därför från detaljplanen avseende placering och användning.

### **Yttranden**

Byggherrens yttrande lämnades in tisdag den 24 oktober 2017, se bilaga 5. Ur byggherrens yttrande framförs i huvudsak att föreslagna utvändiga ändringar som avviker ifrån planbestämmelserna ska anses utgöra liten avvikelse och att dessa ändringar inte föranleder till negativa förändringar i radhusområdet. Byggherren framför även i allmänhet att området skulle lyftas med förändringar likt de föreslagna åtgärderna samt ser positivt till att vidareutveckla området med liknande tillägg.

### **Tidigare beslut**

Några tidigare beslut på aktuell fastighet finns inte. Beslut om bygglov för nybyggnad av befintligt radhus fattades 1968 i samband med nybyggnation av 48 st. tvåvåningsradhus i ärende 2/68.

### **Bedömning**

Nämnden konstaterar inledningsvis att området består av enhetlig radhusbebyggelse som fortfarande har sin ursprungliga karaktär bevarad.

Enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL ska bygglov ges för en åtgärd om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § första stycket 1 samt 8 kap. 1 § och 17 § PBL.

Föreslagen åtgärd innebär att befintlig förrådsbyggnad inreds för bostadsutrymmen samt att en altan och trappa byggs. Såväl den nya altanen och trappan som de nya bostadsutrymmena placeras på mark som enligt detaljplanen får användas för förråd (s. k. korsprickad mark). Åtgärden avviker således från detaljplanens bestämmelser avseende placering.

Enligt 9 kap. 31b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och att avvikelsen är liten. Aktuella åtgärder kan inte anses vara förenliga med detaljplanens syfte då syftet med planbestämmelsen är att enbart förrådsbyggnad får uppföras på marken. Därmed bedöms åtgärderna sammantaget inte kunna utgöra en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen.

Vidare ska en byggnad enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Det aktuella förslaget bedöms innebära en påtaglig förändring av den enhetliga gestaltningen av området och bedöms kunna få stora följdkonsekvenser, där flera

av de ursprungliga arkitektoniska kvaliteterna går förlorade samt att ett tillstyrkande skulle riskera att medföra prejudicerande effekter i området.

Alla ändringar av en byggnad ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas samt att hänsyn tas till byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Då byggnaden ingår som en del i ett större radhusområde behöver åtgärderna ses i detta sammanhang. Den enskilda byggnaden kan inte ses som isolerad utan den påverkar även upplevelsen av området som helhet. Nämnden bedömer att aktuellt förslag inte uppfyller kraven på varsamhet vid ändring. Åtgärden bedöms därmed heller inte uppfylla kraven som följer av 8 kap. 1 § första stycket 2 PBL om att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

I ärendet kan flera olika intressen utläsas, såsom det enskilda intresset att förändra sin fastighet som det allmänna intresset av att bevaka att detaljplanen efterlevs, en god stadsbild och bevarande av områdets enhetliga karaktär. Vid avvägningen mellan de olika intressena finner nämnden att de allmänna intressena väger tyngre.

Nämnden ställer sig generellt positiv till inredande av ytterligare bostäder men ser att andra lösningar bör kunna vara möjliga där byggnadens exteriör inte behöver påverkas nämnvärt. I aktuell ansökan har angetts dagens bostad förfogar över två parkeringsplatser, en utomhus och en i garage. Ingen närmare redovisning har begärts in över var dessa parkeringsplatser är belägna i förhållande till bostäderna. Vid en eventuell framtida prövning av ytterligare bostäder inom området behöver dock parkeringssituationen ses över.

Nämnden bedömer sammanfattningsvis att åtgärden utöver att den avviker från detaljplanen även innebär en alltför stor förändring av områdets karaktär. Förutsättningar för att tillstyrka ansökan saknas därmed. Byggherrens yttranden på tjänsteskrivelsen föranleder ingen annan bedömning. Ansökan om bygglov ska därför avslås med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

## **Bygglovenheten**

Fidan Vrajolli  
handläggare

### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Befintlig fasad och föreslagen fasadändring mot gata
4. Flygbild på radhusområdet
5. Byggherrens yttrande

Lägg med en kartbild som visar fastigheten

