



Datum: 2024-02-29
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktr:
Diariernr: 2024.011 BMN

Bygg- och miljönämnden

ändring av bärandekonstruktion samt planlösning GRÄFSNÄS 1:70 (BJÄRKEVÄGEN 20) 2023-575

Ärendebeskrivning

Anmälan om ändringar på befintlig byggnad på fastigheten GRÄFSNÄS 1:70 inkom till Samhällsbyggnadskontoret 2023-06-26. Anmälan avser ändring av bärandekonstruktion, planlösning samt ventilation och installation av eldstad. Enligt anmälan ska del av byggnaden lyftas upp till samma golvnivå som den ursprungliga byggnaden för bättre tillgänglighet.

Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

Ändring av planlösningen innebär att kök och badrum får en ny placering. Ny ventilation installeras till köket. Befintligt bjälklag i köksdel och över kök rivs ner och ersätts med nytt bjälklag. Befintliga fönster flyttas till nytt höjdläge. Befintliga tre trappor ersätts av en trappa. Befintlig vedspis ersätts med en ny eldstad av typ Carl Westbo 120. Ytterväggar och yttertak samt byggnadens höjd påverkas inte av ändringen.

På fastigheten finns ett beviljat bygglov (§§ D 91, Dnr B 231-1985) för ombyggnad av den aktuella byggnaden-gäststugan då den del i byggnaden som var avsett för vedbod inredes till en rum med wc/dusch samt upptagande av fönster. Samtidigt forsates byggnaden med VA- installation.

På fastigheten finns även ett bygglov för tillbyggnad av en befintlig garage/förråd som har beviljats 1994 (§ D 224). Enligt våra historiska kartor byggnaden fanns på tomten före 1960.

Förutsättningar

För fastigheten gäller en byggnadsplan B 166 B från år 1969 som detaljplan. Av planbestämmelserna framgår att det på tomten får endast en huvudbyggnad jämte en garagebyggnad uppföras. I bestämmelserna anges vidare att det i huvudbyggnaden inte får inrymmas mer än en bostadslägenhet och att det i gårdsbyggnaden inte får inredas bostad.

Fastigheten omfattas också av Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, beslutat av Kommunfullmäktige 2018-04-25, § 88. Enligt kulturmiljöprogrammet har byggnaden kulturhistorisk värdering B som innebär att byggnaden är så värdefull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

Yttrande

Bygg-och miljöavdelningen bedömer att startbesked inte kan ges. Sökande fick möjlighet att yttra sig över förvaltningens bedömning i ärendet. Sökanden har 2024-01-29 inkommit med ett yttrande.

Sökanden anger att på tomten fanns redan två bostadshus sedan 1938 när detaljplanen upprättades 1969, jämte komplementbyggnad (brygghus/förråd). Båda bostadshusen är taxerade som fristående småhus. Enligt sökanden, tanken är att göra en renovering av befintliga utrymmen – inga ytterligare rum kommer byggas till, arean förbli densamma, då det finns redan ett badrum och kök samt två sovrum och ett vardagsrum i byggnaden.

Vidare i sin yttrande sökande anger att nämnden inte har lagt några restriktioner på byggnaden vid beviljande av bygglov för ombyggnation 1985 och att det inte finns nåt beslut att från och med detaljplanens antagning 1969 bara får vistas tillfälligt i byggnaden.

Skrivelsen i sin helhet bifogas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

I en dom (MÖD P 6357 – 19) prövade MÖD bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad. Komplementbyggnaden skulle ersätta en byggnad/gäststuga som skulle rivras ner. Enligt fick gårdsbyggnader.

Den nya komplementbyggnaden saknade ett eget kök men, enligt MÖD, ett sådant fanns tillgängligt i den huvudbyggnad som fanns i omedelbar anslutning till byggnaden, varför detta inte kunde tillmätas någon avgörande betydelse i sammanhanget. Den omständigheten att åtgärden inte uppfyllde samtliga utformningskrav i BBR 3:22, som inte var gällande vid stadsplanens antagande, föranledde inte någon annan bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen bedömde att den lovsökta åtgärden skulle innebära att en gårdsbyggnad som är att betrakta som en bostad uppförs. Sådana byggnader fick, enligt detaljplanen, inte inrymma bostad.

I domen ansåg Mark- och miljööverdomstolen att beviljande av bygglov för inredande av en komplementbyggnad till bostad skulle motverka intentionerna med planbestämmelserna och möjliggöra ett kringgående av desamma. Mark- och miljööverdomstolen resonerade att genom att begränsa antalet bostadslägenheter i huvudbyggnaden och inte tillåta att det inreds bostad i gårdsbyggnaden synes man vid planens framtagande ha velat undvika ytterligare förtätning inom planområdet samt begränsa möjligheterna till boende i gårdshus.

Mark- och miljööverdomstolen ansåg vidare att inredande av en gårdsbyggnad till ett bostad som stod i strid med planbestämmelserna kan inte heller anses vara en liten avvikelse och upphävde den beviljade bygglov.

I enlighet med praxis och ovannämnda rättsfall bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att den befintliga gäststugan inreds till bostad. Enligt gällande detaljplan på tomten får bara en huvudbyggnad uppföras och gårdsbyggnader får inte inredas till bostad.

Gäststugan byggdes 1932 och användes, enligt uppgifter från sökande, som bostad tills ett nytt hus byggdes 1938. Båda husen är taxerat till småhus, friliggande.

Enligt praxis, fastighetstaxeringen har inte någon bindande verkan vid prövningen enligt PBL (MÖD 2019:7).

Sökanden framhäver att vid planens antagande fanns byggnaden redan på tomten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att antagandet av en ny detaljplan har gjort att byggnaden som redan fanns inom planområdet blev planstridig s.k planstridigt utgångsläge.

I plan- och bygglagen, PBL, finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Den innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot planbestämmelserna i en detaljplan. Det går därför i de allra flesta fall inte att kräva att en viss planbestämmelse omedelbart genomförs så snart beslutet att anta detaljplanen fått laga kraft. Sådana krav kan normalt ställas först då en åtgärd vidtas, exempelvis vid bygglov eller tillståndsgivning enligt miljöbalken.

Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och omfattas av förvanskningsförbudet

i PBL 8:13, som innebär att de kulturhistoriska värdena inte får skadas, förvrängas eller tas bort. Förvanskningsförbudet gäller även oberoende av lovplikt (MÖD 2016-04 22 mål nr P 9239-15).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte stämmer överens med detaljplanens bestämmelser samt att åtgärden inte kan anses vara en liten avvikelse. Åtgärden är därför detaljplanestridig.

För att byggnaden ska kunna användas som bostad, krävs en detaljplanändring.

Ekonomisk bedömning

Anmälan bedömdes komplett 2024-01-06. Beslut om startbesket ska tas inom fyra veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-02-03. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om startbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med fyra veckor.

Bygg- och miljönämnden förlängde handläggningstiden (2024-02-02§ D Förhand 2024–000083) med ytterligare 4 veckor med stöd av 9 kap 27 § Plan- och bygglag (2010:900) efter att ytterligare utredning samt samråd med byggnadsantikvarie krävdes.

Efter förlängning ska beslut tas senast 2024-03-02. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Förslag till beslut

Startbesked för ändring av bärandekonstruktion, planlösning avslås med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

Avgift

Avgiften för avslag är 8064 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om beslut tas 2024-03-19 kommer tidsfristen överskridas med mer än 2 veckor. Avgiften för startbesked ska då reduceras med en femtedel per påbörjad vecka, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgiften för avslag, efter reducering, blir 1966 kronor.

Faktura sänds separat.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2023-09-26
Situationsplan	2023-09-26
Fasad/plan/sektionsritning	2023-11-22
Teknisk beskrivning	2024-01-06
Yttrande	2024-01-29

Lagrum

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 16 § även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt Plan- och byggförordning(2011:338) 6 kap 5 § 3 p för åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 3§, en åtgärd som kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §. får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 23 § ska Byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) PBL 8:13, en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte försvankas.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) PB 8:14 ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Enligt plan- och bygglag (2010:900) PBL 8:17 ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Beslutet ska skickas till

Sökanden, del kv

Sophia Cohen
Bygglovschef

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-02-29