

Datum: 2020-04-23  
Handläggare: Aferdita Jashari  
Direktr:   
Diariennr: 2020.289 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Bygglövsbefriad åtgärd Anmälan nybyggnad av komplementbostadshus FRUKTKORGEN 17 (STJÄRNGATAN 7) 2020-183**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten Fruktkorgen 17. Bostadshusets bruttoarea är 30 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden är 3,59 m. Fasadbeklädnad av trä i vit, takbeläggning av plåt i orange. Färdig golvhöjd blir +0,331 m över befintlig marknivå. Byggnaden placeras 4,5 m från gränsen till fastigheten Nolby 37:1 som ägs av kommunen. Avståndet mellan intilliggande huvudbyggnad i väster och komplementbygganden på norr är mindre än 8 meter och åtgärder för skydd mot brandspridning mellan byggnader har antagits. Enligt brandskyddsbeskrivningen ska den tillkommande byggnadens nord och västra fasad utformas med brandskyddande egenskaper i klass EI 60, inget oklassat fönster och EI 60 i taket.

### *Samhällsbyggandskontorets bedömning*

Samhällsbyggandskontoret genomförde ett platsbesök på fastigheten 2020-03-25.

Efter en helhetsbedömning avseende byggnadens sammantagna intryck är Samhällsbyggandskontorets bedömning att byggnaden inrymmer tre bostäder.

Den undre bostadslägenheten har egen entré från markplanet i norr men har även tillgång till gemensamt trapphus i öster. Den ovanliggande bostadslägenheterna, på andra våning och vind, nås via ett gemensamt trapphus i öster och har sina egna entrédörrar.

En ansökan lämnades in 2017 avseende ombyggnad av flerbostadshus på fastigheten Fruktkorgen 17 av samma person som nu är sökande. Ansökan avsåg ändring av planlösning på vindsvåningen. Beslut om detta fattades 2017-12-12 och slutbesked för åtgärden utfärdades 2018-08-20. Vid platsbesök 2020-03-25 kunde det konstateras att planlösningen följde beslut taget 2017-12-12.

Mot dessa bakgrund bör bostadshuset definieras som ett flerbostadshus. Bestämmelsen i 9 kap. 4 a § PBL kan då inte tillämpas i detta fall.

### *Yttrande*

Tjänsteskrivelsen har kommunicerat med byggherren. Byggherren anser att huvudbygganden består av två stycken bostadslägenheter med två separata ingångar från huset. Enligt ägarens skrivelse, rummet i vindplanen utgör inte självständiga enheter men är en del av deras bostadslägenhet som hyrs ut.

### *Motivering till beslut*

Bestämmelsen i 9 kap. 4 a § PBL som trädde i kraft den 1 mars 2020 gäller bara för åtgärder som utförs i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus. Bestämmelsen gäller då inte för andra bostadshus så som flerbostadshus, kolonistugor och stugor som ingår i en hotellanläggning, semesterstugby eller en liknande byggnadsgrupp.

### *Vad är en- eller tvåbostadshus?*

Varken i förarbetena eller i kommentaren till PBL har begreppet "en- eller tvåbostadshus" definierats.

Enligt TNC 95 (Plan- och byggtermer 1994) är en bostad ett hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. En lägenhet är ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende utgör en självständig enhet.

Bostäderna i ett tvåbostadshus har alltid någon eller några gemensamma funktioner. Det kan exempelvis vara gemensam entré, trapphus eller tomt. Det kan även vara att de har gemensamma tekniska funktioner så som vatten-, avlopp-, värme- eller ventilationssystem.

Enligt TNC 95, flerbostadshus är bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

Enligt (BFS 2013:14).kap 3:22 - allmänt om utformning av bostäder, ska i en bostad bland annat finnas ett rum för personhygien, rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro, rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila, rum eller avskiljbar del av rum för matlagning, entréutrymme med plats för ytterkläder m.m. Utifrån dessa, bedöms att även lägenheten på vind uppfyller villkoren för att vara en självständigt enhet.

Den fråga som då blir aktuell är hur gränsdragningen ska göras mellan en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I dom MÖD 2019-04-18 mål P 4803-15 anser domstolen att fastighetsindelning, tomtindelning eller upplåtelseform inte bör vara avgörande eftersom dessa förhållanden kan förändras med tiden. Domstolen finner istället att den enhet som ska utgöra ett en- eller tvåbostadshus ska kunna definieras som en självständig del innehållande högst två bostadslägenheter.

I en annan dom MÖD 2014 mål P 660-14 ansåg domstolen att den gemensamma trappan och loftgångarna i kombination med byggnadens utformning i övrigt gav ett intryck att det var en byggnad med fyra lägenheter och att byggnaden var ett flerbostadshus.

### *Lagrum*

Enligt PBL 9 kap 2 §, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad.

Enligt PBL 9 kap 4a §, trots PBL 2 kap, krävs det inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra en särskild bostad komplementbostadshus, som tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter, har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Byggnaden kan användas antingen som en komplementbostadshus (självständig bostad) eller som komplementbyggnad, exempelvis förråd, gäststuga eller garage.

Av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att för åtgärder som inte kräver lov krävs en anmälan vid uppförande av en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 b § PBL.

Av 10 kap. 3 § PBL följer att en åtgärd som kräver en anmälan enligt 6 kap. 5 § PBF inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

### **Förslag till beslut**

Ansökan om startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus (Attefallshus) avslås med stöd av 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

### *Avgiften*

Avgiften för avslag är 3263 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

Amir Azizian  
Bygglövschef

Aferdita Jashari  
Byggnadsinspektör