

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-10-28

1 (6)

Dnr: BNS-2019-429/231

Byggnadsnämnden

STRAND 1:62, ROTVIKSVÄGEN 5

Ändrad användning från komplementbyggnad till kontorsverksamhet

Förslag till beslut

Bygglov nekas med stöd av 9 kap. 30 §, 9 kap. 31 b § och 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Avslag bygglovsansökan: 29 467 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Rickard Enström
Bygglovshandläggare

Beskrivning av ärendet

Ansökan om ändrad användning av komplementbyggnad från hobbylokal till kontorsverksamhet inkom den 2019-07-16. Komplementbyggnaden har tidigare beviljats bygglov av byggnadsnämnden för ändrad användning från komplementbyggnad till hobbylokal 2003-01-31. Efter detta har fastighetsägaren ansökt om tidsbegränsat bygglov för att ändra användningen för komplementbyggnad från hobbylokal till kontorsverksamhet. Byggnadsnämnden beviljade ansökan om tidsbegränsat bygglov med diarienummer BNS-2013-516. I beslutet angavs motiveringen att ändringen avviker från bestämmelserna i detaljplanen. Det tidsbegränsade bygglovet medgavs då fastighetsägaren samtidigt initierat ett planarbete på fastigheten. Planarbetet påbörjades för att ändra detaljplanen och tillåta kontorsverksamhet på fastigheten. Planarbetet slutfördes aldrig då fastighetsägaren inte vill gå vidare med planarbetet efter att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked 2013-12-04. Det tidsbegränsade bygglovet löpte ut 2016-11-16 vilket innebär att kontorsverksamheten efter detta datum skulle ha avvecklats och återställts till den ursprungliga användningen d.v.s. hobbylokal. I samband med att ansökan om förlängning av det tidsbegränsade bygglovet skickades in till byggnadsnämnden 2019-03-07 uppmärksammades att åtgärden inte har avvecklats enligt det tidsbegränsade bygglovet.



Rotviks gård utgörs av två stycken bostadshus med fem tillhörande komplementbyggnader. Den befintliga verksamheten som bedrivs på gården består av häststall, uthyrning av bostad samt kontorsverksamhet. Kontorsverksamheten beviljades tidsbegränsat bygglov 2013-12-10 till och med 2016-11-16. Efter detta datum ska verksamheten avvecklas och byggnaden återgå till den ursprungliga användningen hobbylokal.

Byggnadsnämnden upprättade i och med detta ett tillsynsärende på fastigheten med diarienummer BNS-2019-204.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 252. Bestämmelserna innebär bland annat att området får nyttjas till bostadsändamål. Korsprickad mark får endast bebyggas med uthus. Byggnader får uppföras i en våning.

Prickad mark får inte bebyggas.

Fastigheten omfattas av en q-bestämmelse som innebär att det är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny byggnad skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Befintliga byggnader får inte rivas. Fastigheten får inte delas.

Enligt planbeskrivningen är syfte med detaljplanen att möjliggöra en permanent användning och bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla Rotviks Gård. Planbestämmelserna avser att skydda befintliga byggnader från rivning eller ombyggnad, som förvanskar byggnadernas ursprungliga karaktär. Meningen är att den kulturhistoriskt värdefulla miljön ska bevaras men att husen ändå skall kunna användas som bostad för att undvika skadegörelse och att byggnaderna förfaller. I detaljplanen föreslås att en byggrätt skapas för ett nytt bostadshus bakom den befintliga ladan. Det ska möjliggöra för en blivande fastighetsägare att varsamt rusta upp den gamla gården. Den nya byggnaden, som får ett undanskymt läge i förhållande till de gamla husen, skall helt och hållet utformas i stil med den äldre bebyggelsen vad gäller tak och fasadmateriäl, färgsättning och byggnadsdetaljer.

Yttranden

Byggnadsnämndens förslag till beslut har skickats till sökanden som fått möjlighet att yttra sig över förslag till beslut.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att den sökta åtgärden att ändra användningen från hobbylokal till kontorsverksamhet med totalt sex stycken kontorsplatser och plats för externa besök är lovpliktig enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Enligt gällande detaljplan ska området nyttjas för bostadsändamål och den aktuella byggnaden får endast nyttjas som uthus. Byggnadsnämnden bedömer att ändra användningen från uthus till kontorsverksamhet inte ryms inom gällande användningsbestämmelser. En kontorsverksamhet i form av sex stycken kontorsplatser samt plats för externa besök anses inte utgöra ett komplement till ett enbostadshus.

Enligt Boverket kan en komplementbyggnad i form av ett uthus utgöras av exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus. Ett uthus ska vara ett komplement till ett bostadshus. Det är inte förenligt enligt Boverkets definition att exempelvis ha en kiosk, bilverkstad eller annan verksamhet i en komplementbyggnad. Byggnadsnämnden bedömer med utgångspunkt i detta att redovisad kontorsverksamhet inte ryms i vad som anses utgöra ett komplement till det befintliga enbostadshuset, då kontorsverksamhetens omfattning inte endast anses vara till för det befintliga enbostadshusets enskilda behov.

Byggnadsnämnden konstaterar vidare att uthuset avviker från detaljplanen då uthuset är utfört med ett förhöjt väggliv. Det innebär att den är uppförd i två våningar enligt definitionen i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen. Enligt gällande detaljplan får byggnader endast uppföras i en våning. Byggnaden avviker från detaljplanen och har därmed ett planstridigt utgångsläge.

Byggnadsnämnden bedömer att ansökan avviker från gällande detaljplan då kontorsverksamhet inte ryms inom planbestämmelsen B som avser bostad. Befintlig byggnad har dessutom ett planstridigt utgångsläge då den är uppförd i två våningar med ett förhöjt väggliv. Avvikelsen är dock neutraliserad då den godtagits i byggnadsnämndens beslut från 2003-01-31 - ändrad användning till från uthus till hobbylokal.

Om befintlig byggnad har ett planstridigt utgångsläge och byggnadsnämnden tidigare har godtagit avvikelsen med stöd av äldre plan- och bygglagen är möjligt att bevilja bygglov trots att befintlig byggnad har ett planstridigt utgångsläge. Rekvisitet som ska vara uppfyllt för att ytterligare bygglov ska kunna beviljas är att den sökta åtgärden är planenlig mot gällande detaljplan. Byggnadsnämnden bedömer att ändra användningen från hobbylokal till kontorsverksamhet inte utgör en sådan planenlig åtgärd. Byggnadsnämnden bedömer med utgångspunkt i detta att det inte är möjligt att bevilja bygglov för den sökta åtgärden med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen är det möjligt att bevilja bygglov för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och

1. Avvikelsen är liten, eller
2. Åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Byggnadsnämnden bedömer att den sökta åtgärden att ändra befintlig uthusets användning från hobbylokal enligt byggnadsnämndens beslut från 2003-01-31 till kontorsverksamhet inte utgöra en liten avvikelse och åtgärden bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte. Detta då detaljplanens syfte är att gården används för ett permanent bostadsändamål. Enligt Boverkets definition är det inte möjligt att exempelvis ha en kiosk, bilverkstad eller annan verksamhet i en komplementbyggnad.

Byggnadsnämnden bedömer med utgångspunkt i detta att redovisad kontorsverksamhet inte ryms i vad som anses utgöra ett komplement till det befintliga enbostadshuset och att verksamheten inte endast är till för enbostadshuset enskilda behov. Den sökta åtgärden bedöms inte utgöra en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och bedöms inte vara av begränsad omfattning och inte nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Det är därav inte möjligt att bevilja bygglöv med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglöv utöver vad som följer av 9 kap. 31 b § ges 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.

I regeringens proposition 2013/14:126 är det förtydligat vad som kan vara ett gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller ett lämpligt komplement till den användningen som har bestämts i detaljplanen.

Punkt 1: ett angeläget gemensamt behov innebär att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden kommer till stånd. Det kan bl.a. avse en åtgärd som kommer merparten av dem som bor i ett flerbostadshus till godo, t.ex. en komplementbyggnad för förvaring av cyklar eller barnvagnar, en ny tvättstuga eller ett förråd som enligt detaljplanen inte får byggas.

Punkt 2: bestämmelser innebär t.ex. att service och mindre verksamheter som inte är störande i bostadsområden kan godtas i syfte att få en blandning av olika funktioner och en mer levande stadsmiljö. Det kan även vara fråga om att tillåta en kvartersbutik i ett område med flerbostadshus eller en- och tvåbostadshus delvis inreds till som arbetslokal, t.ex. som ett litet arkitektkontor eller en frisörsalong.

Enligt propositionen ska en verksamhet utgöra ett komplement till den användning som har bestämts i planen. Det innebär att den kompletterande användningen inte bör tillåtas om den är dominerande i förhållande till den användning som anges i planen. Det innebär att det inte ska vara möjligt att helt och hållet ta i anspråk en byggnad som är avsedd för bostadsändamål för något annat ändamål än bostäder – minst hälften av byggnaden bör således användas för det ändamål som bestämts i planen. Avsikten med den tänkta bestämmelsen är bl.a. att en- och fåmansföretagare ska kunna använda sin fastighet

eller bostad för sådan näringsverksamhet som inte är störande för omgivningen. Att komplementet ska vara lämpligt i förhållande till den användning som har bestämt i planen innebär att stor vikt måste fästas vid den kompletterande åtgärdens omgivningspåverkan. Även mängden besökare till verksamheten behöver beaktas. Sådana verksamheter som förutsätter att kunderna besöker platsen för verksamheten med bil kan vara olämpliga att medge i ett renodlat bostadsområde om biltrafiken i sig kan medföra olägenheter för grannarna eller om det inte är möjligt för besökarna att parkera på den tomt där verksamheten är belägen.

Byggnadsnämnden bedömer att den sökta åtgärden inte är förenlig med detaljplanens syfte och inte tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse utifrån förtydliganden i propositionen 2013/14:126. Det är således inte möjligt att bevilja bygglov för den sökta åtgärden med stöd av 9 kap 31 c § 1 punkten.

Vidare bedömer byggnadsnämnden att den sökta åtgärden inte är av den omfattningen som anges i 9 kap. 31 c § 2 punkten. I propositionen 2013/14:126 är det angivet att en kompletterande användning som dominerar över den användningen som angivits i gällande plan inte bör tillåtas – minst hälften av byggnaden bör således användas för det ändamål som bestämts i planen. Den befintliga komplementbyggnaden har en total bruttoarea om cirka 208 kvadratmeter och kontorsverksamheten som föreslås inredas i komplementbyggnaden har en bruttoarea om cirka 133 kvadratmeter. Det innebär att komplementbyggnadens användning till största del kommer att användas som kontor, en användning som avviker från den användningen som bestämts i planen. Byggnadsnämnden bedömer utifrån förtydligandena i propositionen 2013/14:126 att den föreslagna åtgärden inte utgör en sådan ändring som är förenlig med bestämmelserna i 9 kap 31 c § 2 punkten. Vidare bedöms åtgärden inte vara av begränsad omfattning och inte nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Byggnadsnämnden bedömer därav att det inte finns stöd att bevilja bygglov för den sökta åtgärden enligt 9 kap. 31 c § 1 och 2 punkten, plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden bedömer vidare att det inte är möjligt att bevilja en förlängning av det tidigare tidsbegränsade bygglovets med diarienummer BNS-2013-51 med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen. Den sökta åtgärden bedöms inte utgöra ett tidsbegränsat behov och inte vara av tillfällig karaktär. Detta då sökanden har initierat ett planärende för att ändra detaljplanen och efter detta ansökt om permanent bygglov för verksamheten. Det är inte möjligt att förlänga det tidigare beviljade tidsbegränsade bygglovets med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen.

Befintlig komplementbyggnaden bedöms inte heller uppfylla gällande tillgänglighetskrav i plan- och bygglagen. Detta då föreslagna kontorsplatser är placerad på uthusets övre plan.

Bygglov för den sökta åtgärden avseende ändrad användning från hobbylokal till kontorsverksamhet nekas därmed med stöd av 9 kap. 30 §, 31 b § och 31 c § plan- och bygglagen. Den föreslagna åtgärden bedöms vidare inte uppfylla kraven för ett tidsbegränsat bygglov i enlighet med 9 kap. 33 § plan- och bygglagen.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, med handlingsnummer 7.

Fasadritningar, med handlingsnummer 8.

Plan- och sektionsritningar, med handlingsnummer 9.

Fotografier, med handlingsnummer 16.

Skrivelse, med handlingsnummer 6 och 15.

Gamla beslut, med handlingsnummer 5.

Besiktningssprotokoll ventilation, med handlingsnummer 4.

Skrivelse tillgänglighet, brandskydd och ventilation, med handlingsnummer 3.