

Handläggare
Maria Karoumi
08-508 876 23

Till
Exploateringsnämnden
2021-06-17

Bygglov inom bostadsarrenden med ändamål permanentbostad

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner att bygglov inom bostadsarrenden med ändamål permanentbostad hanteras i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Daniel Roos
Avdelningschef

Frida Nordstrand
Enhetschef

Exploateringskontoret
Mark och värdering

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 23
Växel 08-508 276 00
maria.karoumi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Exploateringskontoret har ett tjugotal bostadsarrenden avseende permanentbostad belägna på Djurgården, i Hässelby och Bromma. Arrendatorerna inkommer regelbundet med förfrågningar kring åtgärder de önskar genomföra, såsom ändring av fasadfärg, inredning av vind eller tillbyggnad till befintlig bebyggelse, varav många kräver bygglov.

Kontoret upplever att förfrågningarna ökar och att tydliga riktlinjer till vilka ärenden som ska hanteras av kontoret respektive exploateringsnämnden saknas. Då det rör sig om stora byggnadsvärden och känsliga områden med, i många fall, kulturklassade byggnader, anser kontoret att sådana riktlinjer behöver tas fram. Riktlinjerna ska bara tillämpas avseende bostadsarrenden för permanentbostad. När det gäller bostadsarrenden för fritidsbostad har kontoret en restriktiv inställning till förändringar.

Kontoret föreslår att förfrågningar avseende åtgärder såsom fönsterbyte, insättning av nya fönster/dörrar och ändrad fasadfärg fortsatt hanteras direkt av Exploateringskontoret.

Vidare föreslås att kontoret ska kunna ta ställning och ge besked i de ärenden som rör tillbyggnad upp till 15% av befintlig bostadsyta. För de fall där den tillkommande ytan utgörs av mer än 15 % av befintlig bostadsyta eller på annat sätt bedöms som en större åtgärd ska ärendet skrivas upp till Exploateringsnämnden.

Bakgrund

I kontorets avtal för bostadsarrenden finns särskilda villkor som säger att arrendatorn ska begära markägarens tillstånd i samband med att en ansökan om bygglov skickas in till Stadsbyggnadskontoret. Syftet med villkoret är att ge kontoret, i egenskap av markägare, möjlighet att säkerställa att inga olämpliga åtgärder eller arbeten som kan skada fastigheten eller dess omgivning utförs. Vidare ger det kontoret insyn kring vad som händer på vår mark och möjlighet att se så att arrendatorerna inte överträder de övriga villkor arrendeavtalen föreskriver.

Kontoret får in många förfrågningar kring förändringar inom bostadsarrenden såsom ändring av fasadfärg, ombyggnad av vind

till bostad, inredning av komplementbostad och tillbyggnad. Förfrågningarna gäller såväl avtal med ändamål permanentbostad som fritidsbostad. När kontoret får in en förfrågan kring förändring så undersöks bland annat föreslagen åtgärd samt syfte, eventuell påverkan av förändring, arrendeavtalets villkor, åtgärden i förhållande till befintlig bebyggelse och avtalets geografiska område.

För bostadsarrenden avseende fritidsbostad har kontoret en mycket restriktiv inställning till förändringar och säger i princip nej till alla förfrågningar. Dessa avtal ligger i många fall planstridigt, till exempel på parkmark eller idrottsmark där det är olämpligt med förändring eller utökning av byggrätter som kan försvåra framtida exploatering.

Vidare, vid prövningen av förändringar inom bostadsarrenden för permanentbostad har kontoret som princip att inte godkänna någon form av tillbyggnad inom bostadsarrenden upplåtna för permanentbostad som medverkar till att nya bostäder eller byggnader tillskapas. Övriga typer av om- och tillbyggnader ska ske på ett varsamt sätt och en bedömning görs från fall till fall för att säkerställa att de åtgärder sökanden önskar genomföra är anpassade till såväl befintlig bebyggelse som området som helhet.

I de fall vår prövning leder till ett godkännande av föreslagen åtgärd så informerar vi arrendatorn och ber dem att skicka in en ansökan till Stadsbyggnadskontoret för att initiera en bygglovsprocess. Vidare får arrendatorn information om att vi kan komma att justera gällande arrendeavtal efter beviljat bygglov, beroende av åtgärdens omfattning.

Stadsbyggnadskontorets hantering

Stadsbyggnadskontorets hantering av bygglov inom bostadsarrenden skiljer sig inte från övriga bygglovsprövningar där sökanden har full rådighet över fastigheten. I sin prövning tittar SBK på de krav som finns i plan- och bygglagen och områdets övriga förutsättningar t.ex. om området omfattas av en detaljplan eller endast områdesbestämmelser. Majoriteten av våra bostadsarrenden för permanentbostad ligger inom områden där endast områdesbestämmelser finns att tillämpa.

Vidare beaktar SBK i sin prövning skydd av värdefulla bebyggelseområden, avfallshantering, avlopp, övriga miljö- och

klimataspekter samt en avvägning mellan övriga enskilda och allmänna intressen. I de fall där SBK tycker att åtgärden gör ett för stort intryck i befintlig miljö kan de föreslå ett detaljplaneförfarande.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att förfrågningar om bygglov som rör bostadsarrenden med ändamål permanentbostad och som gäller mindre åtgärder ska hanteras direkt av Exploateringskontoret.

Dessa åtgärder omfattar exempelvis:

1. Fönsterbyte
2. Ta bort/sätta in nya fönster
3. Ändring av fasadfärg
4. Byte av typ av tak eller annan del av konstruktion
5. Invändig ombyggnation utan påverkan av total bostadsyta

Vidare föreslås Exploateringskontoret kunna ge besked i ärenden som rör tillbyggnationer, där tillkommande BTA utgör mindre än 15 % av den befintliga bostadsytan.

För de fall där tillbyggnationen utgör mer än 15 % av befintlig bostadsyta eller på annat sätt bedöms som en större åtgärd föreslår kontoret att ärendet skrivs upp till exploateringsnämnden för beslut.

Slut