

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Paul Samuelsson
Bygglovshandläggare
08578 298 35
Paul.samuelsson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-11-02

Sida
1 (4)
Diarienummer
BNS-2021-658

Mottagare
Byggnadsnämnden

Ändrad användning från lokal till lägenhet

Fastighet: X
Sökanden: X

Kommunstyrelsens förslag till beslut till byggnadsnämnden

1. Bygglov för ändrad användning av lokaler avslås med stöd av 9 kap. 30, 31 b §§ plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan.
2. Avgift: 15 275 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Klinth
Tf. Bygglovschef

Sammanfattning

X har ansökt om ändrad användning av lokaler till fem stycken lägenheter i källarplan. Åtgärden är planstridig då detaljplanen anger att byggnader får uppföras i tre våningar. Aktuell åtgärd skulle innebära att byggnaden får fyra våningar, våningsantal kan aldrig ses som en liten avvikelse och ansökan kan därför inte beviljas.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är belägen i centralområdet invid den gamla allén till Kumla gård. Centralområdet karaktäriseras av samhällshistoriska och lokalhistoriska värden.



Bild 1 utdrag ur webbkartan

Flerbostadshuset i området omfattas av lägenheter i två - tre våningshus. Vid Alléplan skapades butiker i bottenvåningen på ett av flerbostadshuset. De nya bostäderna är tänkta byggas i husets källarplan och är åtkomliga via huvudbyggnadens entrédörr varav en från nödutgång.

Flerbostadshuset består idag av 3 våningar samt ett källarplan. 2021-04-28 inkom ansökan avseende ändrad användning av fem stycken lokaler på fastigheten X. Förslaget innebär att samtliga lokaler görs om till lägenheter som totalt omfattar en byggnadsarea om 382 kvadratmeter och en bostadsarea om 249 kvadratmeter.



Bild 2 Flerbostadshusets fasad mot sydväst. Bilden är tagen ur gatubybilder Google Street View.

2021-07-01 skickades ett brev till sökande med information att åtgärden är planstridig då detaljplanen anger att bostadshusen får uppföras i högst tre våningar. Sökande svarade med att det ville pröva ansökan i byggnadsnämnden.

Fastigheten omfattas av detaljplan 74 som vann lagakraft 2 maj 1957. Detaljplanen anger att området får bebyggas för bostadsändamål och att byggnad får uppföras i högst tre våningar. Där det är lämpligt får dock även inredning av samlings-salar samt lokaler för handel och hantverk medges.

Att bygga bostäder i husets källarplan skulle innebära att byggnaden får fyra våningar. Att bygga flera våningar utöver vad detaljplanen tillåter är inte en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening. I flera domar har MÖD konstaterat att det inte är en liten avvikelse att bygga flera våningar än vad detaljplanen tillåter. (MÖD 2016-12-22 mål nr P 3893-16/2016:40, MÖD 2012-06-29 mål nr P 2053-12/2012:38 och MÖD 2015-09-03 mål nr P 2126-15). Åtgärden är därför planstridig och bör inte beviljas.

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av värdefull miljö inventering som präglas av modernistisk flerbostadsbebyggelse, så som radhus, atriumhus och villor som är byggda under 1950-talet - 80 talen. Utvalda kulturmiljön representerar 1960-talet. Riktlinjer för bevarande anges i Tyresös översiktliga kulturmiljöinventering från januari 2015. Där det anges bland annat att förändringar som inverkar på landskapets karaktär eller på enskilda byggnaders kulturhistoriska värde, ska ske i samråd med antikvarisk expertis. Byggnaderna i

området har ett tidstypiskt folkhems arkitektur. Byggnaders arkitektoniska kvaliteter såsom ursprungliga materialval, fasadindelningar ska bevaras.

Tillämpliga bestämmelser

Det krävs bygglov för byggnad som helt eller delvis tagits i anspråk eller inretts för ett väsentligen annat ändamål enligt 9 kap. 2 a plan- och bygglagen (2010:900).

Lagrum

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Boverkets byggregler (BFS 2011:6) BBR.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

konstruktionsstandarder (eurokoder) (BFS 2011:10), EKS.

Yttranden

Yttrande har inkommit till bygglovsenheten från fastighetsägare X.

Remisser

Inga remisser har skickats.

Bedömning

Förslagen åtgärd strider mot detaljplanen avseende våningsantal. Att bygga flera våningar utöver vad detaljplanen tillåter kan inte vara en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, inkom 2021-10-14

Fasadritning, inkom 2021-10-14

Sektionsritning, inkom 2021-10-14

Planritningar, inkom 2021-10-14

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.