

Yttrande BNS-2022-568

Sammanfattning

Brf Soluret i Tyresö (Soluret) anser att byggnadsnämnden bör godkänna den aktuella ansökan med hänvisning till att det är fråga om en åtgärd som tillgodoser ett gemensamt angeläget behov (9 kap. 31 c § plan- och bygglagen [2010:900]). Lagstiftaren har i förarbetena uttryckt att åtgärder som uppförande av cykelförråd och garage ska kunna tillåtas enligt den aktuella bestämmelsen. Även carportar, som Solurets ansökan avser, måste därför anses vara i linje med lagstiftarens intentioner och anses utgöra en åtgärd som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov. I praxis finns stöd för att bevilja ansökan. Parkeringsplatser och carportplatser kan inte likställas. Omständigheten att Soluret planenligt kan ha parkeringsplatser på den aktuella marken ifall bygglovsansökan avslås kan därför inte anses tala emot att bevilja ansökan, vilket dock bygglovsenheten förefaller mena att det gör.

Prövningen enligt den aktuella bestämmelsen ska göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Nämnden bör ta i beaktande att de aktuella carportarna tidigare har getts bygglov. Det kan därför inte anses vara fråga om en åtgärd som kan få prejudicerande effekt eftersom området med bebyggt carportar på ett sätt som avviker från detaljplanen. Soluret anser sig ha en berättigad förväntan på att få bygga upp dessa igen, inte minst eftersom carportarna förstörts i anlagda bränder.

Att Soluret, efter att ha utsatts för allvarliga brott, inte får bygga upp carportarna igen framstår som oskäligt och stötande. När lagstiftningen medger att bygglov beviljas bör det ligga i kommunens intresse att tillmötesgå en bostadsförenings önskan att få återställa byggnader som förstörts i anlagda bränder.

Bakgrund

Under 2022 har två av Solurets fyra carportar bränts ner med några månaders mellanrum. En av dessa var belägen på föreningens stora parkering (carport 1), en på föreningens mindre parkering (carport 2). Det var anlagda bränder. Förundersökning avseende carport 2 pågår fortfarande. Ett flertal bilar förstördes i bränderna. Att drabbas av två anlagda bränder inom loppet av några månader har skapat bestörtning och oro bland föreningens medlemmar.

Rättsliga utgångspunkter

Av förarbetena till 9 kap. 31 c § framgår bl.a. följande. Att åtgärden ska tillgodose 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 på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Att behovet ska vara gemensamt innebär att åtgärden inte enbart ska vara till nytta för en eller några få personer. En åtgärd som tillgodoser ett behov för ett enskilt en- eller tvåbostadshus kan således inte medges med stöd av bestämmelsen. Om åtgärden avser att tillgodose ett angeläget behov som är gemensamt för boende i flera en- eller tvåbostadshus, bör det emellertid vara möjligt att medge en avvikelse. Ett exempel på en sådan åtgärd är

gemensamma förråd eller garage som uppförs för att användas av flera husägare gemensamt (prop. 2013/14:126 sid. 309 f).

I ett rättsfall prövade MÖD om en parkeringsanläggning till ett flerbostadshus var en avvikelse som tillgodosåg ett gemensamt behov. Ärendet gällde rivningslov för två garage samt bygglov för parkeringsplatser och tillhörande stödmurar. Vissa parkeringsplatser samt stödmurarna skulle placeras på prickmark. Resterande parkeringsplatser skulle placeras på mark betecknad med GS, område för garageändamål, sammanbyggda hus. Domstolen konstaterade att murarna stred mot detaljplanen eftersom de låg på prickmark. De parkeringsplatser som skulle anordnas på mark betecknad med GS stred också mot detaljplanen enligt domstolen. Dessutom fanns en planbestämmelse som angav att för varje påbörjad 200 m² bruttovåningsyta skulle det anordnas minst en parkeringsplats och en garageplats. Domstolen ansåg att planbestämmelserna vad gäller antalet garageplatser inte uppfylldes innan åtgärden utfördes. Åtgärden skulle innebära att planbestämmelsen om antalet garageplatser i ännu mindre grad skulle uppfyllas. Även i denna del stred alltså åtgärderna mot detaljplanen. MÖD konstaterade dock att åtgärden skulle medföra att antalet uppställningsplatser för bilar utökades och därmed möjligheten för de boende att få parkeringsplats för eget fordon eller tillgång till besöksparkering. Domstolen ansåg därför att den sökta åtgärden skulle komma merparten av de boende i flerfamiljshuset tillgodo och medföra väsentliga fördelar för dem. Eftersom murarna behövdes för att kunna anlägga parkeringsplatserna ansåg MÖD att åtgärderna skulle ses i ett sammanhang. MÖD ansåg att avvikelserna från detaljplanen kunde godtas eftersom de var förenliga med detaljplanens syfte och tillgodosåg ett angeläget gemensamt behov för de boende. Bygglov skulle därför beviljas. (MÖD 2017-01-24 mål nr P 969-16)

Gemensamt behov

Av tjänsteskrivelsen i rubricerat ärende daterad den 13 september 2023 anges bl.a. att enligt bygglovsenhetens bedömning kan en åtgärd som medför att några i området ska få tillgång till carport som är planstridig i stället för parkeringsplats som är planenlig inte anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov.

Brf Soluret vänder sig mot bygglovsenhetens bedömning. Carport kan inte jämföras med parkeringsplats.

Föreningen har genom bränderna förlorat hälften av sina, för medlemmarna mycket attraktiva, carportplatser. I carport 1 finns det plats för elva bilar, i carport 2 plats för fem bilar. Viss förändring av konstruktionen medger att platserna i carport 1 blir betydligt bredare än tidigare. Det är en förbättring eftersom platserna då blir mer lättillgängliga. Carportplatser är eftertraktade eftersom de, i motsats till parkeringsplatser, ger skydd för väder och vind. Det går därför inte att likställa carportplatser och parkeringsplatser. Carportplatserna tillgodoser delvis andra behov än parkeringsplatserna. Flera av föreningens medlemmar har begränsad rörelseförmåga på grund av hög ålder eller annan funktionsnedsättning och har därför svårigheter att exempelvis ta bort snö och löv från sina bilar. De gynnas påtagligt av att det finns parkeringsplatser i carport. Det är alltså fråga om en åtgärd som medför väsentliga fördelar för de medlemmar som kommer parkera i carportarna. Carportarna kommer ha

plats för sexton bilar. Det är således inte fråga om att endast ett fåtal personer gynnas. Carportarna är även till gagn för föreningen i mer allmän bemärkelse. Carportarna medför att parkeringsplatserna kringbyggs vilket minskar risken för att de boende störs av bilarna. Den aspekten medförde att kringbyggda parkeringsplatser förespråkades vid detaljplanens antagande (se planbeskrivningen, s. 7) och bör tas i beaktande även i det aktuella sammanhanget. Alla medlemmar gynnas vidare av att föreningen kan erbjuda olika typer av parkeringsplatser och därigenom blir mer attraktiv. Det finns därtill estetiska aspekter att ta i beaktande. Carportarna är placerade mitt emot varandra, två på varje parkering. Det ger därför ett osymmetriskt och oharmoniskt intryck om den ena carporten i respektive par saknas, vilket alltså i dag är fallet, efter bränderna. Det är alltså, sammanfattningsvis, fråga om en åtgärd som ger alla Solurets över hundra medlemmar väsentliga fördelar.

I förarbetena omnämns att ett garage kan uppfylla ett angeläget gemensamt behov. Att godkänna uppförandet av carportar måste därför vara i linje med lagstiftarens intentioner bakom den aktuella tillståndsgrunden. Det talar med styrka för att uppförande av carportar i sig ska anses uppfylla ett angeläget gemensamt behov.

Att förvaring av cyklar eller barnvagnar eller en ny tvättstuga i förarbetena anges som exempel på åtgärder som kan anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov visar därtill tydligt vilken typ av behov som ska omfattas av det aktuella lagrummet. Det kan alltså mycket väl vara fråga om ett behov som tillgodoses genom uppförandet av en carport. Det finns i det aktuella sammanhanget ingen avgörande skillnad mellan att exempelvis uppföra ett cykelförråd och att uppföra en carport. Båda åtgärderna tillgodoser liknande behov. Förarbetena ger alltså tydligt stöd för att ansökan ska beviljas.

I MÖD:s avgörande den 24 januari 2017 i mål nr P 969-16 har anläggande av parkeringsplatser med stödmurar, en konstruktion som får anses vara förhållandevis lik en carport, ansetts tillgodose ett angeläget gemensamt behov, vilket i sin tur inneburit att avvikelser från detaljplanen, bl.a. bebyggande av prickmark, ansetts godtagbara. I avgörandet anser MÖD att ett utökat antal parkeringsplatser i en bostadsrättsförening ökar möjligheter för de boende att få parkeringsplats. Enligt MÖD kan den sökta åtgärden därför komma merparten av de boende i flerfamiljshuset tillgodo och medföra väsentliga fördelar för dem. Det kan alltså konstateras att MÖD har ansett att en förhållandevis liten utökning av antalet parkeringsplatser medfört sådana väsentliga fördelar för de boende som krävs för en tillämpning av det aktuella lagrummet. I Solurets fall måste därför det ökade antalet carportplatser, på samma sätt, anses komma föreningens medlemmar tillgodo och ge dem väsentliga fördelar. Praxis ger därmed stöd för att bevilja ansökan.

Bygglovsenheten fäster vikt vid att parkeringsplatser får anläggas på den punktprickade marken och menar att det talar mot att bevilja ansökan. I enlighet med vad som anges ovan kan dock parkeringsplatser och carportplatser inte likställas. Omständigheten att Soluret kan ha parkeringsplatser på den aktuella marken ifall bygglovsansökan avslås kan därför inte anses tala emot att bevilja ansökan.

Det ligger också i samtliga medlemmars intresse att byggnader som avsiktligt bränts ner får återställas. Det motsatta förhållandet skulle vara stötande för rättskänslan.

Slutligen ska framhållas att det inte kan anses vara fråga om en åtgärd som kan få prejudicerande effekt eftersom området redan bebyggt med carportar på ett sätt som avviker från detaljplanen. Den prejudicerande effekten torde ha uppnåtts när de aktuella avvikelserna godtogs av kommunen från första början. Att tillåta återuppbyggnad av carportarna framstår därför som följdriktigt och inte som ett ytterligare avsteg från detaljplanen. Brf Soluret har snarast en berättigad förväntan på att få bygga upp dessa igen, inte minst eftersom carportarna förstörts i anlagda bränder.

Mot bakgrund av vad som anges ovan föreligger skäl att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 c § PBL eftersom det är en åtgärd som är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov.

2023-09-25

Elias Nygren

Jur.kand. och styrelseledamot i Brf Soluret i Tyresö

0706801899

Eliasnygren89@gmail.com