

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-05-27

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000172**Ändrad användning av lokal till tre stycken lägenheter, JAKOBSBERG
2:1911****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 6 000 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser ändrad användning av en lokal i bottenvåningen av ett flerbostadshus till tre stycken nya bostadslägenheter. Byggnaden som ändras är uppförd år 1963 och det sökta ändringsförslaget innebär att kraven i PBL, plan- och byggförordningen, PBF, och Boverkets byggregler, BBR, avseende lämplighet, tillgänglighet och användbarhet inte kan uppfyllas i alla delar och funktioner för de nyttillkomna lägenheterna. Bygglovsavdelningen föreslår därför att ansökan i sin nuvarande utformning avslås.

Handlingar

1 Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-05-27
2 Ansökan bygglov	2019-03-29
Ritningsförteckning	2019-05-09
Situationsplan	2019-05-09
Markplaneringsritning 1	2019-05-09
Markplaneringsritning 2	2019-05-09
Markplaneringsritning 3	2019-05-09
Planritning	2019-05-09
Sektionsritning	2019-05-09
Fasadritning öster	2019-05-09
Fasadritning väster	2019-05-09
Tillgänglighetsutlåtande	2019-05-09
E-post, yttrande önskar prövning	2019-05-09

Ärendet

Berörd lokal ligger på bottenvåningen i ett flerbostadshus med adress Englebrectsvägen 12 A och 12B. I lokalen har det bedrivits verksamhet och det



JÄRFÄLLA

senaste bygglovets från år 1984 gällde ändring till återupptagande av barndaghemsvksamhet.

Nuvarande ansökan avser ändrad användning av lokal till tre stycken bostadslägenheter om 1 rok, 33-35 m² och innebär ändringar i bland annat planlösningar, brandskydd och utformning. Ansökan innehåller även en begäran om avsteg från utformningskraven i BBR avseende tillgänglighet för lägenheterna i följande delar:

- Avfallshantering, där gångavstånd till befintligt soprum redovisas till 60 meter. (BBR anger 50 meter från entré för flerbostadshus.)
- Angöringsplats, där avståndet redovisas till cirka 45 meter (BBR anger att angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré.)
- Tvätt- och torkmöjligheter, där sökanden hänvisar till befintlig tvättstuga belägen 60 meter från tillgänglig entré. (BBR anger att om det saknas möjlighet att tvätta och torka tvätt maskinellt i den enskilda lägenheten ska det finnas en gemensam tillgänglig tvättstuga inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré.)
- Säsongsförvaring, förråd till lägenheterna kan anordnas en halvtrappa ner i källaren dit enbart trapplopp når. (BBR anger att det i bostadslägenheten eller i dess närhet ska finnas ett låsbart utrymme för säsongsförvaring. Förvaringsutrymmen bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré.)
- Postbox, istället för postbox redovisas brevkast i lägenhetsdörr lika befintliga lägenheter i byggnaden .

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 1976-07-14. Bestämmelserna innebär att området är avsett för bostadsändamål.

Den aktuella byggnaden är uppförd år 1963 och är inte utpekad som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. PBLs allmänna varsamhetskrav gäller för byggnaden.

Tillämpliga bestämmelser

Av 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL följer att det krävs bygglov för bl.a. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

I 9 kap. 30 § PBL anges följande. Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller



JÄRFÄLLA

b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Av 8 kap. 1 § PBL framgår att en byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I Boverkets byggregler, 3:22 BBR, framgår bland annat att bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning. Bostäderna ska också inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas

- a) minst ett rum för personhygien,
- b) inredning och utrustning för personhygien,
- c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,
- d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,
- e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning,
- f) inredning och utrustning för matlagning,
- g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning,
- h) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.,
- i) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas,
- j) utrymmen för förvaring, och
- k) inredning för förvaring.

De krav på tillgänglighet och bostadsutformning som gäller vid ändring av byggnad regleras i avsnitt 3:5 BBR. Där framgår att även vid ändring ska bostäder dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning. Den kravnivå som anges för uppförande av ny byggnad ska eftersträvas. Även om utgångspunkten är att det är samma krav som gäller vid ändring som vid uppförandet av nya byggnader får man dock alltid anpassa kraven utifrån byggnadens förutsättningar, ändringens omfattning, varsamhetskravet och



JÄRFÄLLA

förvanskningförbudet. Detta medför att kraven för nya byggnader aldrig är direkt tillämpbara vid ändring. Man måste alltid pröva om det finns skäl att modifiera dem.

I de allmänna råden för en ändrings omfattning, 1:2232 BBR, framgår att normalt bör högre krav kunna ställas när hela eller delar av byggnaden ges en ny användning jämfört med när ändringen inte medför någon ändrad användning.

Bakgrund

Bygglovsavdelningen träffade sökanden den 2 maj 2019 för att diskutera förslaget och möjligheterna till omarbetningar för att om möjligt kunna undvika eller reducera antalet begärda avsteg från utformningskraven. Under mötet diskuterades förslag såsom att minska antalet lägenheter för att möjliggöra säsongförvaring och tvätt- och torkmöjligheter i eller tillgängligt i nära anslutning till lägenheterna. Sökanden framförde att det inte finns möjlighet till ekonomisk bärighet i projektet om antalet lägenheter minskas.

Den 3 maj 2019 skickade bygglovsavdelningen ett föreläggande till sökanden. Av föreläggandet framgick att ett förslag till avslag kommer att föreslås till nämnden om sökanden väljer att pröva förslaget i befintligt skick utan omarbetning.

Den 9 maj 2019 meddelade sökanden via e-post att de önskar få förslaget prövat i nämnd i befintligt skick.

Yttranden

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden, dels vid möte på bygglovsenheten den 2 maj 2019 och dels brevlades den 3 maj 2019.

I den e-post sökanden skickade in framgår det att de önskar få ansökan prövad i befintligt skick. Sökanden framförde att projektet i fråga är av en mindre karaktär i en befintlig byggnad från 1960-talet.

Bygglovsenheten har i möte med kommunens bostadsanpassningsenhet diskuterat de föreslagna avstegen och de konsekvenser dessa skulle kunna få för en person med funktionsvariation. Bostadsanpassningsenheten lyfte vikten av att självständigt kunna få tillgång till samtliga bostadsfunktioner i sin bostad. De påtalade också att en hyresgäst har ytterst begränsad möjlighet att välja eller påverka utformningen av en hyresbostad som tilldelas dem. Vid mötet framkom det även att byggnadens barnvagns- och rullstolsförråd inte heller är tillgängliga, utan att anpassning i form av nybyggnad av två rullstolsförråd för utomhusrullstolar nyligen skett på aktuell adress.

Motivering

Bygglovsavdelningen bedömer att åtgärden är en ändring och inte en ombyggnad. Vid ändring av en byggnad är huvudregeln att uppfyllandet av kraven begränsas till själva ändringen och att så kallade följdkrav inte ska ställas på resten av byggnaden, vilket kunde ha skett om åtgärden klassats som en ombyggnad.



JÄRFÄLLA

De ändrade delarna av lägenheterna ska uppfylla alla de tekniska egenskapskraven, även de som handlar om tillgänglighet och tillgång till bostadskomplement.

Vid en ändring som inte är en ombyggnad får man anpassa och göra avsteg från tillgänglighetskraven med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet samt därutöver:

- med hänsyn till byggnadens förutsättningar, och
- om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning.

De begärda avstegen i detta ärende är inte påkallade av varsamhetskrav eller förvanskningförbud. Bygglövsavdelningen finner vidare att lokalen har förutsättningar att ändras på ett annat sätt, exempelvis till ett mindre antal lägenheter, för att på så sätt kunna tillgodose bostadsfunktionerna tvätt- och torkmöjligheter och säsongförvaring på ett tillgängligt sätt i eller i nära anslutning till bostadslägenheterna. Ett omarbetat förslag skulle även kunna innebära andra planlösningar med bättre rumssamband och boendekvaliteter.

Bygglövsavdelningen informerade sökanden om att vissa av de begärda avstegen skulle kunna godtas. Den befintliga byggnadens förutsättningar avseende placering skulle kunna motivera avsteg gällande överskridet avstånd till avfallsanordningar och angöringsplatser eftersom tillträdesvägen dit är hårdgjord, flack och lättillgänglig. Även ett brevinkast i ytterdörren anses som ett godtagbart alternativ till postbox. Sökanden var dock inte med på att omarbeta förslaget utan framförde att inskickat förslag var det bästa möjliga de funnit ur utformnings- och ekonomiskt perspektiv.

I sökandens tillgänglighetsutlåtande framgår att tillgängligheten till bostadskomplementen inte uppfylls med dagen krav, men att de är lika som för de övriga lägenheterna i området. Det i sig motiverar enligt bygglövsavdelningen inte alla begärda avsteg för de tre nya bostadslägenheterna som tillskapas. Lagstiftaren har lagt särskild vikt vid betydelsen av en god tillgänglighet till bostäder. Om kraven inte uppfylls riskerar detta att leda till olägenheter för de boende. Ett skäl för bygglagstiftningens höga ambitionsnivå vid uppförande av nya byggnader är att andelen nybyggda bostäder är relativt låg i förhållande till det redan befintliga beståndet. Det tar med andra ord lång tid att göra hela det svenska bostadsbeståndet tillgängligt även om alla nybyggda hus blir tillgängliga. Detta talar för att även vid ändrad användning då en lokal omvandlas till bostäder är en god tillgänglighet viktig att eftersträva.

Då lägenheterna är utformade för enpersonshushåll är det heller inte att anta att någon annan person finns inom hushållet för att vara behjälplig att nå exempelvis säsongförvaringen om denna ligger otillgängligt en halvtrappa ner i byggnaden. Tillgång till tillgänglig maskinell tvätt- och torkmöjlighet i eller i nära anslutning till sin bostadslägenhet är en grundläggande bostadsfunktion, vilken en kommande hyresgäst bör kunna förvänta sig av en lägenhet som tillskapats utifrån dagens krav och standard.

Bygglövsavdelningen anser det inte vara uppenbart oskäligt att ställa utformningskrav avseende lämplighet, tillgänglighet och användbarhet då en lokal



JÄRFÄLLA

ändras till tre stycken bostadslägenheter. I det här fallet där alla avsteg inte är motiverade utifrån byggnadens kulturhistoriska värden, konstruktion eller tekniska förutsättningar finner bygglovsavdelningen att ändringar ska genomföras så att nybyggnadskraven eftersträvas. I liknande bygglovsansökningar från bostadsrättsföreningar har motsvarande lämplighets- och tillgänglighetskrav ställts, vilka har uppfyllts i stor utsträckning av de sökande. Kravställningen och bedömningen i detta ärende är i enlighet med likställighetsprincipen.

Sökanden Järfällahus AB är ett kommunalt bostadsbolag med ett stort fastighetsbestånd, där det är sannolikt att snarlika projekt kan bli aktuella i framtiden. Bygglovsavdelningen ser därför inte denna ändring av lokal till tre bostadslägenheter enbart som en enskild företeelse i en liten omfattning, utan menar att bedömningen i det här fallet också kan få en prejudicerande effekt i kommande ärenden.

Sammantaget gör bygglovsavdelningen bedömningen, trots att åtgärden ändrad användning till bostad är planerig, att det inte är motiverat med samtliga avsteg från utformningskraven som sökanden begär. Åtgärden uppfyller därmed inte utformningskraven i 8 kap. 1 § PBL punkt 1 avseende lämplighet och punkt 3 avseende tillgänglighet och användbarhet och förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL uppfylls inte. Ansökan i sin nuvarande utformning ska således avslås.

Marika Jegreus
Tf. Bygglovchef

Helena Fermsjö
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten

Beslutet inkl. handlingar som ingår i beslutet delges med rek. brev med mottagningsbevis

Sökande
Fastighetsägaren