

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-09-04

Miljö- och bygglovsnämnden

**Dnr Mbn BYGG 2019-000383****Nybyggnad av flerbostadshus (LSS-boende) samt rivning av befintlig byggnad, SKÄLBY 3:227 (PENNINGVÄGEN 2)****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag

1. Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 15 000 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

**Ärendet i korthet**

Ärendet avser avslag för nybyggnad av flerbostadshus (LSS-boende) om sex stycken lägenheter. Fastigheten ligger inom område med villabebyggelse i Skälby som saknar detaljplan.

**Handlingar**

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2019-09-04
2	Yttrande med 3st bilagor	2019-08-30
	Rapport angående A-1927-04-12	2019-09-04
	Situationsplan	2019-07-01
	Nybyggnadskarta	2019-07-01
	Tillgänglighetsutlåtande	2019-07-01
	Plan,fasad,sektionsritning A-08	2019-06-25
	Fasadritning A-07 sydost och sydväst	2019-06-25
	Fasadritning A-06 nordost och nordväst	2019-06-25
	Sektionsritning A-05	2019-06-25
	Takplan A-04	2019-06-25
	Planritning A-03 våning 2	2019-06-25
	Planritning A-02 våning 1	2019-06-25
	Ansökan	2019-06-25

**Ärendet**

Ansökan avser rivning av befintligt enbostadshus och nybyggnad av flerbostadshus i form av ett så kallat LSS-boende. Den nya byggnaden upptar ca 275 kvm byggnadsarea, byggs i två våningar och är inredd med sex lägenheter där samtliga bostadsfunktioner finns samt en gemensam del med kök, matrum och allrum. I byggnaden inreds även ett personalrum där samtliga bostadsfunktioner finns. Dessa funktioner uppfyller inte utformningskraven för en egen bostad med den sökta planlösningen.

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inom ett område som tidigare omfattats av avstyckningsplan A-1927-04-12 men som upphävdes i och med införandet av äldre plan- och bygglagen 1987 då den omfattades av länsstyrelsens beslut från 1952 om nybyggnadsförbud enligt 109 och 168 §§ byggnadslagen. Fastigheten ligger därmed utanför planlagt område.

Enligt 9 kap. 10 § PBL krävs rivningslov för byggnad om fastigheten omfattas av detaljplan. En anmälan krävs enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen, PBF, för rivning av en huvudbyggnad.

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område utanför detaljplan bland annat om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 9 kap. 31 § PBL. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap. 2 § PBL varför kommunen har att bedöma när planläggning krävs innan bygglov kan ges.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för, 2.) en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt, 3.) ett nytt byggnadsverk, och a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Yttranden**

Tjänsteskrivelsen har kommunicerats med sökanden 2019-07-17 som har kommit in med ett yttrande. I sitt yttrande anger sökande att fastigheten ska anses ligga inom planlagt område. Sökande påpekar även att likställighetsprincipen ska gälla eftersom nämnden i beslut angående fastigheterna Björkeby 1:276 och Skälby 3:490 motiverat att avstyckningsplanen är giltig.

I övrigt anför sökande hur ärendet ska bedömas utifrån att fastigheten är planlagd. De anser att om prövningen ändå görs i enlighet med att fastigheten ligger utom plan att frågorna inte är så pass komplexa att de aktualiserar detaljplanekravet.

### **Motivering**

Bygglovsavdelningen delar inte sökandens uppfattning att området är detaljplanerat. Vår bedömning är att avstyckningsplanen upphört gälla och att området är utom plan. Grunden för denna bedömning redovisas i vår rapport som även har skickats till sökanden. Sökande har inte heller bilagt Länsstyrelsens beslut från 1952 utan endast senare beslut vilka skedde innan 1987, alltså då avstyckningsplanen fortfarande var giltig. Nämnden har sedan Länsstyrelsens svar 2017-07-14 angående avstyckningsplanens giltighet hanterat samtliga ärenden inom den upphävda delen som att planen är upphävd.

Fastigheten Björkeby 1:276 är placerad inom den del som inte är upphävd. Fastigheten Skälby 3:490 fick beslut 2015-12-21 innan Länsstyrelsens svar inkommit.

Eftersom fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område hanteras rivning av byggnad inför eventuellt startbesked eller om sökande begär det i separat anmälan i enlighet med 6 kap. 5 § PBF.

I enlighet med plan- och bygglagens syfte om att med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer ser vi positivt på etableringen av ett LSS-boende i kommunen. I enlighet med proposition 2017/18:167 s. 15 anser vi att frågorna som uppstår i frågan om lämplig lokalisering, omgivningspåverkan, utformning, trafiksituation med mera behöver utredas på ett sätt som inte är möjligt i ett bygglovsärende varför planläggning krävs. Vad sökande anför medför ingen annan bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen anger i mål P 5065-14 att kommunens uppfattning i frågan om behovet av detaljplan bör ha stor genomslagskraft. Detta påtalas även i proposition 2017/18:167 s 14 där det anges att kommunens uppfattning även fortsättningsvis bör väga tungt vid bedömningen av om åtgärden förutsätter planläggning.

I aktuellt fall anser både bygglovsavdelningen och kommunens planenhet att frågan om lämpligheten för denna typ av verksamhet på fastigheten behöver regleras med en detaljplan för att kunna samordna de enskilda och allmänna intressena i ett sammanhang samt att byggnadsverket och dess användning kan komma att få en betydande inverkan på omgivningen. Dessutom råder en stor efterfrågan på mark för området för bebyggande och åtgärden antas medföra en betydande påverkan i hänsyn till den fysiska miljön i området.

Möjligheterna att omvandla byggnaden i framtiden leder också till en stor osäkerhet när detaljplan inte finns. Personalrummet skulle eventuellt kunna göras om till en separat bostadslägenhet utan att exempelvis bärande konstruktioner påverkas. Det är inte heller utrett om det skulle medföra lovplikt för väsentligt ändrad planlösning eller om det kan klassas som inredande av ytterligare lägenhet när samtliga funktioner redan finns. Lov kommer att krävas för inredande av ytterligare lägenhet i den gemensamma delen men även här uppstår en osäkerhet hur omgivningen skulle påverkas.

Vi ser även en osäkerhet i ansökan när det gäller parkeringsfrågan. Fastigheten ligger enligt kommunens parkeringsnorm inom område C som har de högsta parkeringskraven. Verksamheten tillhör en kategori som saknas i tabellerna varför utredning om parkeringstal behöver göras. Även om det inte är fullt utrett är vår bedömning att det inte anses uppfylla kraven i 2 kap. 5 § punkt 3 om lämpligheten för anordnande av trafik eller 2 kap. 6 § punkt 6 om lämpligheten med hänsyn till trafikförsörjning. Endast tre parkeringsplatser redovisas för sex stycken enskilda

lägenheter med boende samt personalrum. Vad sökande anger i sitt yttrande föranleder ingen annan bedömning. En fullständig utredning behöver göras.

Kommunfullmäktige har beslutat 2018-11-28 att anta ”Alliansens förslag till mål och budget 2019-2021” där uppdrag gavs att inleda en process för nya detaljplaner för delar av Barkarby och Skälby för att ersätta äldre avstyckningsplaner. Syftet med uppdraget är att säkerställa att villakaraktären bibehålls i området. Kommunens översiktsplan (2014) som klassar området som bibehållen karaktär där en mer begränsad bebyggelseutveckling är motiverad på grund av det perifera läget ger ytterligare stöd till vår bedömning att planläggning krävs.

Avslag ges med stöd av 9 kap. 31 § PBL.

Marika Jegréus  
Tf bygglovchef

Olle Lagergren  
Bygglovhandläggare

**Expedieras**  
Sökande