



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KÄLKEN 1

Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus

Ärendet

Ärendet avser en anmälan om nybyggnad av ett komplementbostadshus enligt attefallsreglerna, med en byggnadsarea om 30 kvm. Huvudbyggnaden på fastigheten bedöms särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap 13§ PBL och attefallsreglerna är därför inte tillämpliga. Åtgärden är inte bygglovsbefriad och förutsättningar för att ge startbesked saknas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för komplementbostadshus. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 11 313 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 11 313 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ärendet avser en anmälan för nybyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 30 kvm placerad 3 meter från närmsta tomtgräns och 6 meter från gatan. Komplementbostadshuset är i sin helhet placerad på korsprickad mark. Berörd granne har godkänt placeringen. Byggnaden föreslås användas som bostad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har avstyrkt förslaget då huvudbyggnaden på fastigheten bedöms som en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S3 med beteckningen B. Enligt planen får fastigheten bebyggas med gårdsbyggnader som sammanlagt får uppta en yta om 40 kvm. Gårdsbyggnad får ej inredas för bostadsändamål.

Fastighetsägaren har i dagsläget ingen komplementbyggnad och därmed byggrätt kvar för en sådan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Huvudbyggnaden är klassad som värdefull/omistlig och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande kommunens bedömning av huvudbyggnadens kulturhistoriska värde. Vidare framförs att skyddsbestämmelser saknas i detaljplanen för aktuell fastighet. Sökandes yttrande föranleder ingen ändrad bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt kommunens kulturmiljöhandbok är huvudbyggnaden på fastigheten Kälken 1 en sådan särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som omfattas av förvanskningförbudet i plan- och bygglagens 8 kapitel 13 §. Miljö- och stadsbyggnadskontoret delar den bedömningen.

Av 9 kap. 4 d § PBL framgår att en åtgärd som avses i 4 a–4 c §§ gällande attefallsåtgärder inte får vidtas utan bygglov bl.a. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL, dvs. byggnad eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förslaget redovisar ett komplementbostadshus på fastigheten Kälken 1. Frågan om åtgärden i sig innebär en förvanskning av en särskilt värdefull kulturmiljö är inte relevant för prövningen av bygglovsplikten. Detta framgår av mark- och miljööverdomstolens dom MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588–17. Det framgår även av förarbetena till lagstiftningen om utökade möjligheter att uppföra komplementbyggnader utan bygglov, se prop. 2013/14:127 s. 24 f.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att fastigheten Kälken 1 saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Det krävs dock inget utpekande i förväg för att 8 kap. 13 § PBL ska vara tillämplig. För att underlätta för såväl den enskilde som miljö- och stadsbyggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Det slutliga ställningstagandet måste göras i varje enskilt fall, se prop. 2013/14:127 s. 25.

Huvudbyggnaden på fastigheten Kälken 1 uppfördes år 1932. Byggnaden bedöms utgöra en särskild kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att 8 kap. 13 § är tillämplig för fastigheten, vilket innebär att bygglov krävs för komplementbyggnaden. Startbesked ska därmed nekas med hänvisning till 9 kap. 4 d § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 4 d § PBL nekar startbesked för komplementbostadshus enligt attefallsreglerna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att anmälan ännu inte är komplett. Anmälan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan 2025-06-23
2. Planritningar 2025-06-23
3. Fasadritningar 2025-06-23
4. Fasadritningar 2025-06-23
5. Fasadritningar 2025-06-23
6. Fasadritningar 2025-06-23
7. Grannegodkännande 2025-06-23

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Kälken 1. Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus.
2. Yttrande från fastighetsägaren/sökande. 2025-08-07

Delges:
- sökande

Underrättas:
- fastighetsägare (om annan än sökande)