

## **FJALAR 30 (YNGVEVÄGEN 2)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i fasad mot sydost men en tillkommande byggnadsarea (BYA) om ca 43 kvm.

Befintlig huvudbyggnad avviker från detaljplanen avseende våningsantal. Tillbyggnadsförslaget är planenligt.

Med anledning av det planstridiga utgångsläget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Najib Veghar  
Byggnadsinspektör

#### **UTLÅTANDE**

#### **Avgift**

Avgiften för bygglovet är 0 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa 2020-11-30 och beslut fattas 2021-04-21, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 10 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med x femtedelar med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

#### **Beskrivning av ärendet**

Den 30 november 2020 inkom ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Via ett



kommuniceringsbrev informerades sökanden om att lov för tillbyggnad inte kan ges pga planstridigt utgångsläge. Sökande informerades även om att enbart bygglov för fasadändring kan tillstyskas.

Tillbyggnaden föreslås i fasad mot sydost med en tillkommande byggnadsarean om ca 43 kvm och utformas i samma stil som övriga huset.

Befintlig huvudbyggnad bedöms vara uppförda i två våningar. Utgångsläget är planstridigt då detaljplanen endast medger en våning. Det finns inga beviljade bygglov för tillbyggnad enligt PBL eller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL, på fastigheten.

Huvudbyggnaden på Fjalar 30 uppfördes efter ritningar år 1969. Byggnaden uppfördes i två våningar med frilagda fasader mot söder och väster. Den invändiga rumshöjden i bottenvåningen är enligt arkiverade konstruktionsritning och sektionsritning 2,23 m och utrymmet inreddes med bland annat hobbyrum och förråd.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S373 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/7 av fastighetens yta och för Fjalar 30 motsvarande det 294,4 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 räknat från medelmarknivå. Gällande detaljplan saknar bestämmelse om byggnaders placering i förhållande till tomtgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska därför 39 § byggnadsstadgan om 4,5 m till tomtgräns tillämpas.

Fastigheten är idag bebyggd med 226 kvm vilket innebär att den totala ytan efter tillbyggnaden blir 269 kvm.

Fastigheten ligger ett område som av Riksantikvarieämbetet utpekats som riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

### **Yttranden**

Sökanden framför att huvudbyggnaden ska bedömas som en våning med källare då rumshöjden i källarvåningen är låg och källaren inte går att inreda som bostadsändamål enligt dagens Boverkets byggregel, BBR, krav. Vidare framför sökanden att inga av grannfastigheterna är i endast en våning, utan de flesta av byggnaderna i området är i två våningar.



### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

En grundläggande förutsättning för bygglov är, enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 a PBL, att byggnadsverket som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, det vill säga att befintliga förhållanden är planenliga. Om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt, kan bygglov ändå ges, enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL, om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt äldre bestämmelser. Detta gäller dock endast avvikelser som har godtagits i samband med bygglovsprövningar enligt PBL eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som trädde i kraft 1987. Hänvisningen omfattar alltså inte den lagstiftning som gällde före ÄPBL, se Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2018-05-16 i mål nr P 8127-17.

Planstridiga åtgärder som har tillkommit före ÄPBL regleras genom punkt 13 i övergångsbestämmelserna till PBL. Övergångsbestämmelsen hänvisar till 17 kap. 18 a § ÄPBL som anger att byggnadsnämnden i ett ärende om bygglov får förklara att en åtgärd som utförts i strid med plan ska utgöra en liten avvikelse. Avvikelsen måste dock vara liten och förenlig med detaljplanens syfte för att den ska kunna förklaras som godtagen, se exempelvis mark- och miljööverdomstolens avgörande 2018-05-16 i mål nr P 8127-17. Vissa åtgärder, såsom att byggnadens yttre utseende avsevärt ändras, är undantagna kravet på planenligt utgångsläge enligt 9 kap. 30 §.

Ytterligare en förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden som ansökan avser är planenlig. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Har avvikelser tidigare godtagits ska, enligt 9 kap. 31 d § PBL, en samlad bedömning göras av avvikelsen som åtgärden innebär och de avvikelser som tidigare godtagits på fastigheten.

Gällande detaljplan fastställdes 1976 och ska tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Ansökan inkom 2020 och nuvarande PBL ska tillämpas vid prövning av ansökan.

#### *Våning eller källare*

En våning är ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av en byggnads ytterväggar och uppåt av ett tak eller bjälklag (jfr Plan- och byggtermer 1994, Terminologacentrum TNC, nedan benämnd Plan- och byggtermer, och Svensk standard (nu gällande SS 21054:2009) samt MÖD 2014:43). En källare ska anses som en våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden (9 § fjärde stycket ÄPBF).



Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan till att börja med konstatera att byggnadernas samtliga plan uppfyller den ovan angivna definitionen av en våning. Eftersom en källare endast under vissa förutsättningar ska anses utgöra våningar måste emellertid först avgöras om byggnadernas nedersta plan definitionsmässigt utgör sådana.

Begreppen källare definieras varken i ÄPBL eller ÄPBF. I Boverkets allmänna råd anges att en källare är ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. Även begreppen slutningsvåning och suterrängvåning definieras i de allmänna råden och är således att skilja från källare. Med begreppen avses en våning där rumsgolvet utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark och det saknar betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till. Begreppen anger således hur en våning är belägen i förhållande till markytan. I Plan- och byggtermer förklaras begreppet källare på två sätt. En källare kan vara ett utrymme i en byggnad eller friliggande utrymme beläget under markytan och avsett för förvaring av livsmedel och dylikt. En källare kan även vara en källarvåning, d.v.s. en våning som till övervägande del är belägen under omgivande markyta.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande, MÖD 2014:43, uttalat att det vid bedömningen av vad som utgör en källare ska göras en samlad bedömning utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt.

Utifrån inlämnade ritningar kan det konstateras att byggnadernas nedersta plan är på kortsidan mot nordväst helt belägna under mark. På långsidorna mot nordost är nedersta planen belägna till större del över mark och mot sydväst är belägen delvis undermark. Kortsidan mot sydost är planen helt belägna över mark. Nedersta plan har stora fönster lik översta plan och en dörr ut mot slänten, vilket förstärker det visuella intrycket av ett tvåplanshus. Vidare kan det också konstateras att vid en beräkning av markens medelnivå hamnar det över 1,5 meter.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att de nedersta planen ska bedömas som våning, vilket avviker från gällande detaljplan med en våning.

*Är avvikelsen liten?*

Begreppet liten avvikelse från detaljplan motsvarar det som i tidigare lagstiftning benämndes mindre avvikelse. Avvikelser ska bedömas restriktivt. Mark- och miljödomstolen har i flera avgöranden konstaterat att avvikelse avseende våningsantal inte är att betrakta som en liten avvikelse. I mark och miljööverdomstolens dom 2012-07-02, mål nr P 1287-12 betraktades det inte



som en liten avvikelse med att uppföra en byggnad i två våningar när detaljplanen medgav en våning.

### **Underlag för beslut**

- Fasadritningar 2020-11-30
- Planritningar 2020-11-30
- Situationsplan 2020-11-30
- Sektion 2020-11-30
- Yttrande från sökande 2021-04-07

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 30 november 2020.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen). Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom



fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).