

Byggnadsnämnden

## **RAPPHÖNAN 16 (ASKVÄGEN 10)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring av huvudbyggnad**

#### **Ärendet**

Ansökan avser bygglov för entrétillbyggnad genom inbyggnad under och breddning av befintlig balkong. Ansökan omfattar även yttre ändringar genom nya fönster, skjutdörrsparti samt ändring av befintlig dörr.

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

Ärendet togs upp på byggnadsnämndens sammanträde den 21 april 2021. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde att det saknades förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad. Nämnden beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för att förlänga handläggningstiden med 10 veckor samt ytterligare utreda lagrummet och prejudicerande konsekvenser av byggnadsnämndens beslut.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gett jurist i uppdrag att göra en bedömning av ärendet. Juristerna delar miljö- och stadsbyggnadskontorets ställningstagande. Miljö- och stadsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning. 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**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för tillbyggnad genom inbyggnad under och breddning av befintlig balkong.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov och startbesked för nya fönster, skjutdörrsparti samt ändring av dörr på huvudbyggnaden och kontrollplanen fastställs.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström  
Bygglovhandläggare



## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för fasadändring är 2 908 kronor och avgiften för avslag om tillbyggnad är 4 208 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Beskrivning av ärendet**

Den 1 februari 2021 inkom en ansökan om rivning av balkong, utbyggnad av entré samt yttre ändringar. Ärendet fick diarienummer BN 2021-124. Miljö- och stadsbyggnadskontoret informerade sökanden om att lov för tillbyggnad inte kunde ges på grund av planstridigt utgångsläge. Sökande informerades även om att en revidering med inbyggnad helt under befintlig balkong skulle kunna behandlas som en fasadändring samt att attefallsreglerna med nu gällande kulturmiljöhandbok är tillämpbara på fastigheten.

Nu aktuell ansökan avser entrétillbyggnad genom inbyggnad under och breddning av befintlig balkong, tillkommande bruttoarea ca 16 kvm samt öppenarea 3,1 kvm. Befintlig balkong upptar ca 11,2 kvm öppenarea. Breddning av balkong innebär en tillbyggnad. Tillbyggnaden föreslås i samma stil som övriga huset med putsad fasad och handsnickrade träfönster. Balkongräcke i gjutjärn. Ansökan omfattar även ett nytt fönster mot väster samt nytt skjutdörrparti på samma fasad, ett nytt fönster mot söder, samt ändring av dörr på fasad mot öster. Material i bågar/karmar i trä och färg lika befintliga fönster.

Befintlig huvudbyggnad är uppförd 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 Rapphönan 16 uppfördes efter ritningar år 1947 och gavs en bygnadsarea om ca 125 kvm. Byggnaden uppfördes i två våningar med frilagda fasader mot söder och väster. Den invändiga rumshöjden i bottenvåningen var 2,3 m och utrymmet inreddes med bland annat sovrum. År 2000 gavs lov för markåtgärd och stödmur mot gata och år 2018 gavs lov för utvändig och invändig ändring.

Aktuellt ärende togs upp på byggnadsnämndens sammanträde den 21 april 2021. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad. Nämnden beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för att förlänga handläggningstiden med 10 veckor



samt ytterligare utreda lagrummet och prejudicerande konsekvenser av byggnadsnämndens beslut.

Handläggningstiden har förlängts. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gett jurist i uppdrag att göra en bedömning av ärendet. Juristerna har tagit del av fullständiga planhandlingar, nämndens beslut, förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 20 april 2021 samt sökandes yttranden och ritningar för att återkomma med en bedömning. Juristerna önskade även information om det finns liknande ärenden som rör tvåvåningshus i området där kommunen meddelat beslut före domen från MÖD i mål nr P 8127-17. Miljö- och stadsbyggnadskontoret skickade juristerna utklipp med beslut från tidigare lov på fastigheterna inom planområdet för juristerna att själva sortera i vad de ansåg relevant i bedömning av ärendet samt möjlighet att återkomma om ytterligare underlag önskades.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S92 med beteckningen BFI. Detaljplanen fastställdes 1967. Enligt detaljplanen får huvudbyggnad högst uppta 1/5 av tomten, vilket för fastigheten Rapphönan 16 motsvarar 265 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad får ha en våning och högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter. Detaljplanen saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Befintlig huvudbyggnad har två våningar i jämförelse mot tillåtna en våning.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljö. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

### **Yttranden**

Sökande framför att huvudbyggnaden uppfördes när stadsplan S15 som medger två våningar gällde för fastigheten. Byggnaden uppfördes helt enligt då gällande bestämmelser. På 60-talet togs en ny stadsplan, S92, fram som endast tillåter byggnad i en våning trots att många befintliga byggnader är i två våningar. I detaljplanens beskrivning framgår tydligt att syftet aldrig var att belägga befintliga tvåplanshus med byggnadsförbud. Nu aktuell ansökan avser en utbyggnad av entré i ett plan, helt enligt bestämmelserna i nu gällande stadsplan S92.



Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för åtgärder där avvikelser har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag *eller äldre bestämmelser*. Samt *åtgärden inte strider mot detaljplanen*. Eftersom huset är godkänt sedan tidigare ska det inte vara något hinder utan bygglov ska ges när bygglov för ett planenligt förslag söks. Sökande framför även att ett sådant beslut ska ges direkt och ska kunna hanteras på tjänstemannanivå.

För byggnaden kvarstår en stor byggrätt. Befintlig huvudbyggnad följer detaljplanen som gällde när byggnaden uppfördes och är varken ett svartbygge eller uppförd med vidsträckta dispenser. Den egentliga orsaken till den diskussion som uppkommit i samband med nu aktuell lovansökan är orsakad av avsaknaden på en uppdaterad detaljplan. Det problemet ska inte belasta fastighetsägaren och omöjliggöra ett positivt besked eller skapa merarbete för kommun och högre instanser. Det har sannolikt inte varit lagstiftarens avsikt.

Sökande har den 6 april lämnat ett yttrande. I samband med yttrandet lämnar sökande även information om att de omgående vill få information utifall att tjänstemannen eller någon annan inom kommunen kommenterar yttrandet. Detta så att sökande kan besvara eventuellt nya inlagor i god tid innan byggnadsnämndens sammanträde. Sökande står även till förfogande för eventuella frågor. I yttrandet framför sökande synpunkter på handläggningen av ärendet. Sökande framför även att punkt 13 i övergångsbestämmelsen till PBL ska tillämpas och att det med hänsyn till planbeskrivningen finns gott stöd att ge lov enligt 9 kap. 30 § första stycket 1b PBL. Sökande har därefter lämnat fler yttranden gällande bedömning av ärendet, andra byggnationer inom planområdet mm.

Den 17 maj inkom bedömning från juristerna. Juristerna instämmer i miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning att ansökan för tillbyggnad av bostadshus på Askvägen 10 ska avslås. De skriver att en sådan bedömning överensstämmer med den prövning av bygglovsansökningar som kommunen alltid är skyldig att göra i förhållande till detaljplanen, PBL och relevant praxis. I det fall kommunen önskar skapa rättsliga förutsättningar för att medge aktuell och liknande tillbyggnad erfordras att detaljplanen ändras och vinner laga kraft.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet och juristernas bedömning.

### **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 1967 och ska tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Ansökan inkom 2021 och nuvarande PBL ska tillämpas vid prövning av ansökan. Befintlig byggnad har frilagda fasader mot söder och öster. Det nedre plan är inrett med bland annat allrum och sovrum och betraktas som en tvåvåningsbyggnad. Befintlig byggnad är uppförd innan nu gällande detaljplanen S92 antogs. Miljö- och stadsbyggnadskontoret motsätter sig inte att bygganden är uppförd i laga ordning. Ansökan om bygglov ska dock prövas enligt nu gällande detaljplan och rättspraxis. Detaljplan S15 gäller inte längre för fastigheten och hänsyn till denna plan kan inte tas vid bedömning av nu aktuellt ärende. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan dock notera att när S15 ersattes med S92 var det fler bestämmelser än våningsantal som ändrades för Rapphönan 16. Bland annat ändrades bygrätten från tidigare en niondel till en femtedel.

En planstridighet kan uppstå bland annat genom antagandet av en ny detaljplan. Möjligheten att medge dispens från planbestämmelser har skärpts genom ÄPBL och PBL samt genom rättspraxis. Gällande detaljplan har gjort



byggnaden planstridig avseende våningsantal. Det finns inga medgivna bygglov för tillbyggnad på fastigheten sedan byggnaden uppfördes år 1947, avvikelserna har inte godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller ÄPBL.

Begreppet liten avvikelse från detaljplan motsvarar det som i tidigare lagstiftning benämndes mindre avvikelse. Avvikelse 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.

Planbestämmelser är juridiskt bindande. Planbeskrivningar är inte juridiskt bindande. I planbeskrivningen står bland annat: *"Där terrängen så medgiver bör även viss inredning av källare vara möjlig. Förutom sådan inredning bör byggnadsnämnden kunna medgiva om- och tillbyggnad av befintliga tvåvåningsvillor vars byggnadsyta väsentligt underskrider 1/5 av tomtarealen."* Detaljplanebestämmelsen anger att byggnad får uppföras i en våning. Detaljplanen har ingen undantagsbestämmelse för befintliga byggnadsverk. Planbestämmelsen om en våning får därmed anses gälla även för befintliga byggnader. Att tillbyggnad av befintliga tvåvåningshus nämns i planbeskrivningen ändrar inte bedömningen. Att planbeskrivningens lydelse inte kan ges så stor inverkan på tolkningen av planbestämmelser när det finns en tydlig planbestämmelse framgår bland annat av mark- och miljödomstolens avgörande 2020-12-11 mål nr P 13376-19. I avgörandet ansågs det vara planenligt att uppföra flerbostadshus trots att planbeskrivningen tydligt angav att syftet för kvarteret var småhusbebyggelse. Att planbeskrivningen framförallt är relevant vid tolkning av en otydlig planbestämmelse framgår av mark- och miljööverdomstolens beslut 2017-09-28 mål nr P 1054-17. I avgörandet bedömdes begränsningar i byggnadsarea gälla även fastighet benämnd med en något annan beteckning än den upptagen i planbestämmelserna.

Nu aktuellt tillbyggnadsförslag är planenligt. Den tillkommande volymen föreslås i syfte att iordningställa en ordentlig entré. Miljö- och stadsbyggnadskontoret motsätter sig inte utformningen. Utformningen saknar dock betydelse i detta ärende då den ursprungliga avvikelserna hindrar ytterligare utbyggnad av huvudbyggnaden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret noterar att ansökan anger inbyggnad under och breddning av befintlig balkong men att det på situationsplanen anges att befintlig balkong rivs. Oavsett om balkongen avses rivas eller inte är en breddning av balkongen att betrakta som ett



volymtillskott och ska prövas som en tillbyggnad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan även konstatera att fasadritningar redovisar befintlig altan med staket samt att situationsplanen redovisar ett tak mot gata i anslutning till denna. På situationsplanen redovisas även en befintlig komplementbyggnad mot gård. Lov för dessa åtgärder saknas och åtgärderna utreds i ett separat ärende med dnr BN 2021-367. Ritningar i nu aktuellt ärende fastslås därmed inte avseende dessa åtgärder.

I det aktuella ärendet är befintlig planavvikelse avseende våningsantal så omfattande att den inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Med anledning av sökandes yttrande den 6 april gör miljö- och stadsbyggnadskontoret följande tillägg. Miljö- och stadsbyggnadskontoret ifrågasätter inte att huvudbyggnaden är uppförd i laga ordning enligt den vid tiden för uppförandet gällande detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller att det saknas förutsättningar att förklara den uppkomna planavvikelsen som liten och att det därmed saknas förutsättningar att bevilja lov för tillbyggnad.

Med anledning av juristernas bedömning gör miljö- och stadsbyggnadskontoret följande tillägg. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att ändra sitt tidigare ställningstagande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 PBL att byggnadsnämnden avslår bygglov för tillbyggnad genom inbyggnad under och breddning av befintlig balkong.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 PBL att byggnadsnämnden ger bygglov och startbesked för yttre ändring genom ett nytt fönster mot väster samt nytt skjutdörrparti på samma fasad, ett nytt fönster mot söder samt ändring av dörr på fasad mot öster.

#### **Underlag för beslut**

- Situationsplan, inkom 2021-03-11
- Fasadritningar, inkom 2021-03-11
- Sektion- och planritning, inkom 2021-03-11
- Kontrollplan, inkom 2021-03-11
- Yttrande, inkom 2021-03-11
- Yttrande, inkom 2021-04-06
- Yttrande, inkom 2021-04-07
- Yttrande, inkom 2021-04-19



- Yttrande, inkom 2021-04-20
- Yttrande, inkom 2021-04-20
- Bilaga 1. Tjänsteutlåtande daterat 2021-04-20
- Bilaga 2. Juristernas bedömning, inkom 2021-05-17
- Bilaga 3. Info till jurister om lov inom planområdet skickat 2021-05-12
- Yttrande, inkom 2021-05-31
- Yttrande, inkom 2021-06-01
- Yttrande, inkom 2021-06-04

### **För lovet gäller följande:**

För fasadändring krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygglov och startbesked samt fastställd kontrollplan.

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 11 mars 2021.

I det fall byggnadsnämnden bedömer att lov för tillbyggnad ska ges ställs krav på utstakning och lägeskontroll av tillbyggnaden samt krav att lägeskontroll redovisas vid slutbesked.

Lovet för fasadändring får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. 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.

---

Exp:

Delges

- Sökanden
- Ombud

Underrättas

- Grannar avseende fasadändring

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar avseende fasadändring





### **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).