

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

TRAKTORN 45 (HJORTTRONGRÄND 9) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring och inre ändring

Ärendet

Ärendet avser tillbyggnad genom påbyggnad på befintligt garage- och förrådsdel samt tillkommande öppenarea mot gata och ändrad takvinkel mot gården. Ärendet omfattar även yttre och inre ändringar. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Förslaget avseende påbyggnad och tillkommande öppenarea mot gata bedöms däremot som ovarsamt samt ha en negativ inverkan på stadsbilden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov för dessa åtgärder.

Yttre och inre ändring bedöms uppfylla förutsättningarna för lov/startbesked. För startbesked krävs emellertid att ärendet kompletteras med kontrollplan.

Ärendet behandlades i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 19 april 2023 (§ 77). Nämnden beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för att utreda om planstridigt utgångsläge föreligger. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att det på beräkningsgrundande fasad mot gata endast finns en liten takkupa som varken påverkar byggnadens våningsantal eller byggnadshöjd. Den bredare takkupan vetter mot gårdssidan, dvs på ett takfall som inte är beräkningsgrundande. Byggnaden bedöms därmed inte ha planstridigt utgångsläge.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för påbyggnad, ändrad takutformning samt tillkommande öppenarea med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för yttre ändring med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
3. För fasadändringen och inre ändring av entréplan krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd. Startbesked krävs. Inför startbesked ska ärendet kompletteras med kontrollplan.
4. Avgiften för handläggningen är 13 310 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

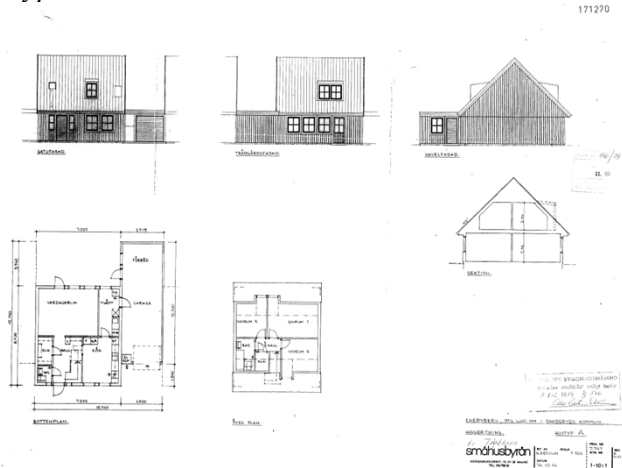
Avgiften är 4 641 kronor för prövning av tillbyggnad. Avgift för fasadändring 3 208 och för inre ändring 5 461 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

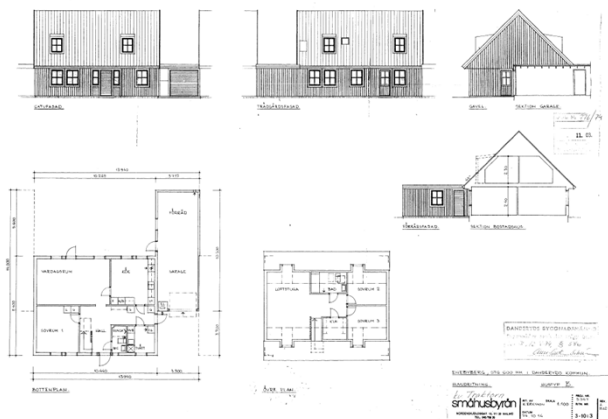
Bakgrund

Fastigheten ingår i ett grupphusområde i Enebyberg. Grupphusområdet uppfördes under 70-talet med tre hustyper. Nu aktuell ansökan rör ett hus av hustyp A.

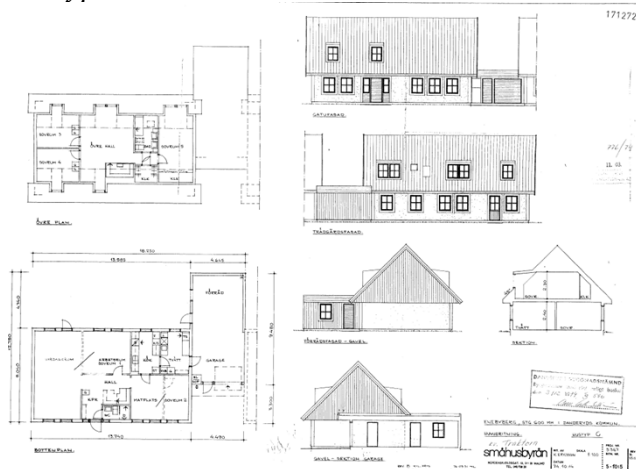
Hustyp A



Hustyp B



Hustyp C



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Ansökan avser påbyggnad med en tillkommande bruttoarea om 21,6 kvm samt tillkommande öppenarea om 6,5 kvm mot gata. Material och kulör lika befintlig byggnad. Ärendet avser även ändrad takvinkel på lågdelen mot trädgården. Detta takfall föreslås i svart plåt.

Ansökan omfattar också ändrad planlösning samt fasadändringar. De inre ändringarna omfattar nedtagning av några icke bärande väggar samt några bärande väggar som kommer att avväxlas. Tidigare garage, förråd och groventré föreslås inredas med matrum, tvättstuga, allrum och groventré. Fasadändringarna omfattar:

- Befintlig garageport & groventredörr ersätts med ny groventredörr och igensättning med fasadpanel lika befintlig,
- Fönsterdörr och fönster byter plats på fasad mot öster
- Två tillkommande fönster på fasad mot söder
- Igensättning av dörr på fasad mot söder samt borttagning av litet skärmtak över dörren

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S365 med beteckningen BI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med hälften av fastighetens yta motsvarande 246,5 kvm. Byggnad får uppföras i max en våning och en byggnadshöjd om 4 m räknat från medelmarknivå.

Fastigheten är idag bebyggd med 70,7 kvm huvudbyggnad varav skärmtak mot trädgård upptar ca 10 kvm samt ett vidbyggt garage/förråd/groventré om ca 38,1 kvm. På tomten finns även två bodar med en sammanlagd yta om ca 11,6 kvm. Bodar och skärmtak saknar lov men är eventuellt uppförda enligt de så kallade friggebodsreglerna om lovbefrielse. Byggrätt finns på fastigheten. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljövården. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17§ PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Enligt 2 kap. 6§ ska ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande förslaget.

I yttrandet framför sökande bland annat att ansökan är planenlig och att stor hänsyn ska tas till att området inte pekats ut som ett bevarandeområde och saknar särskilt värdefulla kulturhistoriska värden. Sökande nämner att minst två A-hus i kvarteret samt ett B-hus fått bygglov för det sådan påbyggnad som de nu önskar genomföra. Enligt likabehandlingsprincipen bör lov ges även på deras fastighet. De framför även att

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

lovgivningen i kvarteret redan skett systematiskt och att åtgärden redan är prejudicerande för i området.

Områdets karaktärsdrag med omväxlande högre och lägre volymer kommer inte att påverkas negativt av den sökta påbyggnaden. Flera av huskedjans lägre delar har redan byggts om på olika sätt, kontinuiteten i detta avseende är redan bruten. Aktuell byggnad ligger dessutom sist i huskedjan och kvarterets helhetsintryck skulle därför inte påverkas negativt. Vidare har det redan från byggnationen av området på 1970-talet accepterats att de finns högre volymer vid båda gavlarna på en länga i kvarteret.

Sökande framför även att proportionalitetsprincipen måste beaktas och att det enskilda intresset av att få en bättre planlösning och funktion för byggnaden i detta fall bör väga tyngre än det allmännas strävan att bevara ursprunglig utformning, särskilt när området redan genomgått en mängd förändringar.

Nu föreslagna tillbyggnader kommer utformas med stor hänsyn till befintlig byggnad vad gäller material- och kulörval samt fönsterutformning och kommer att smälta in i befintlig bebyggelse. I yttrandet framförs att påbyggnaden ej strider mot varsamhetskrav eller stör stads- och landskapsbilden, att den ej påverkar intresset av en god helhetsverkan i grupphusområdet negativt samt att den uppfyller anpassningskravet i PBL.

Den 29 mars inkom sökande med ett kompletterande yttrande om att likabehandlingsprincipen ska råda och att antalet gavelbyggnader är begränsat. Att minst tre gavelbyggnader byggts till på detta vis innebär att lov redan på ett systematiskt sätt beviljats.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Vid prövning av lov ska, enligt 2 kap. 1 § PBL, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. En avvägning ska göras mellan den sökandes enskilda intresse av att genomföra förändringen och det allmänna intresset av att bevara dagens utformning på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

När området uppfördes utformades det med tre hustyper. Att utforma byggnader inom kvarteren med olika hustyper bedöms vara en medveten arkitektonisk tanke och ett av områdets ursprungliga karaktärsdrag. Karakteristiskt för området är bland annat upprepningen i lägre och högre volymer och det är viktigt att den inte går förlorad. Det är också av allmänt intresse att det även i framtiden är avläsbart att grupphusområdet består av längor med olika hustyper. Området har under årens lopp genomgått förändringar. Bland annat har bygglov getts för olika typer av farstutillbyggnader, ändrad takvinkel på lågdel för bättre vattenavrinning, ändring av fönster mm. Något enstaka gavelhus av hustyp A har beviljats lov för att bygga på lågdelen likt nu aktuellt förslag.

Hänsyn ska, enligt 2 kap. 6 § PBL, tas till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska hänsyn

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

tas till bebyggelseområdets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar ska, enligt 8 kap. 17 § PBL, göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta är generella krav och syftar till att fånga upp kvaliteter i alla typer av bebyggelsemiljöer, oavsett tidsålder. Åtgärder får enligt 2 kap. 9 § inte innebära en betydande olägenhet.

Att åtgärden är planenlig är en grundförutsättning för att lov ska kunna ges. På senare tid har det i rättspraxis även blivit allt tydligare att utformning, varsamhet och hänsyn till befintlig bebyggelses arkitektoniska kvaliteter oavsett tidsålder har stor betydelse i lovprövningen. Exempelvis bedömde mark- och miljödomstolen i dom mål nr P 4005-20 från år 2021 att det var rätt av kommunen att avslå ändrad fasadkulör i ett grupphusområde uppfört på 70-talet. Detta trots att någon enstaka byggnad på intilliggande gata ändrat fasadkulör. I mark- och miljööverdomstolens dom mål nr P 6438-20 från år 2021 behandlades en omfärgning av byggnad i grupphusområde uppfört på 70-talet och även den ansökan avslogs.

Liknande åtgärder som den nu föreslagna förekommer visserligen på några enstaka gavelhus inom planområdet men bedöms inte värna om områdets karaktärsdrag. Tillåts påbyggnad av fler gavelbyggnader kan det bli prejudicerande för områdets utveckling. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är fråga om en systematisk lovgivning och att det är av stor vikt att området framöver utvecklas i en riktning där hänsyn tas till områdets karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har informerat sökande om att ett reviderat förslag med en förlängning av befintligt takfall med tillkommande öppenarea mot gata samt ändrad takvinkel på befintlig lågdel för bättre vattenavrinning, sannolikt kan prövas. Sökande har meddelat att de vill ha förslag med sadeltak med samma nockhöjd som befintligt bostadshus prövat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadens och byggnadsområdets karaktärsdrag påverkas på ett sätt som strider mot varsamhetskravet och lämplig utformning i förhållande till stads- och landskapsbilden. Påbyggnaden bedöms inte lämplig med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i grupphusområdet och åtgärden bedöms inte uppfylla anpassningskravet i PBL.

Vid bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. I praxis (när beslut prövas av överinstanser) har det fastslagits att det ska vara fråga om avsevärda olägenheter för att det ska anses utgöra en betydande olägenhet. Vad som utgör en betydande olägenhet ska därmed bedömas restriktivt. Aktuellt område är tätbebyggt och åtgärden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i PBL.

Sökandes yttrande ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning. Med anledning av sökandes yttrande gör miljö- och stadsbyggnadskontoret följande tillägg. Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL som kom år 1987, framgår att systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter inom ett område, kan föranleda att motsvarande avvikelser för återstående fastigheter kan

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

bedömas som mindre och godtas om de är förenliga med planens syfte. Detta syftar till planavvikelser medgivna innan ikraftträdandet av ÄPBL. Nu aktuellt förslag är emellertid inte planstridigt. Av de tre fastigheter sökande hänvisar till gavs lov för påbyggnad enbart på B-huset före ÄPBL:s ikraftträdande. De andra loven gavs 1990 respektive 2016. Systematisk planavvikelse är därför inte relevant i prövning av nu aktuellt ärende. Traktorn 45 ingår därtill i ett grupphusområde med över 50 byggnader. Att några få byggnader fått lov för påbyggnad av lågdel innebär enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning inte att lov för åtgärden getts systematiskt och inte heller att lov för samma åtgärd ska ges på resterande fastigheter. Att en länga redan vid uppförandet av kvarteret uppfördes med två plan mot gata och lågdel som mötte lågdel på granntomt ändrar inte miljö och stadsbyggnadskontorets bedömning att det är ett väsentligt karaktärsdrag i kvarteret att byggnaderna är sammansatta av lägre och högre volymer. Sökandens kompletterande yttrande den 29 mars ändrar inte denna bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för påbyggnad, tillkommande öppenarea samt ändrad takvinkel mot gårdssidan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att lov ges för yttre ändring samt att de inre ändringarna kan tillåtas men att kontrollplan krävs innan startbesked kan ges.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges för samtliga åtgärder i ansökan ska sökandes föreslagna kontrollansvarige fastställas i beslutet och tekniskt samråd krävas.

Yttre och inre ändringar kräver startbesked. Eftersom kontrollplan ännu saknas i ärendet kommer startbesked att behandlas i ett separat beslut.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2023-02-13
2. Planritning, inkom 2023-02-13
3. Fasadritning, inkom 2023-02-13
4. Sektion, inkom 2023-02-13
5. Takplan, inkom 2023-02-13
6. Illustration/volymstudie, inkom 2023-02-13

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. TRAKTORN 45. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring och inre ändring
2. Yttrande från sökande, inkom 2023-03-28
3. Kompletterande yttrande från sökande, inkom 2023-03-29

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

För lovet gäller följande**Handlingar som ska kompletteras inför startbesked**

Kontrollplan för yttre ändring och invändig ändring av entréplan.

Upplysningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd. Sökande har meddelat att de är nya ägare av fastigheten och får tillträde i april. I fastighetsregistret har dock uppgifterna ännu inte ändrats vid tiden för framtagning av tjänsteutlåtande.

Bygglov för fasadändring upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Fasadändringen får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att startbesked getts. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Inga ändringar mot beviljade åtgärder får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Delges:

- sökande
- medsökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar avseende fasadändring

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar avseende fasadändring