

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **BERGSHÖJDEN 17 (GIMLEVÄGEN 42)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av komplementbyggnad**

#### **Ärendet**

Ärendet avser tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av komplementbyggnad.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende antal våningar och tillbyggnadens höjd och förslaget är inte heller utformat på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Tillbyggnaden bedöms inte uppfylla kraven på anpassning, lämplighet, varsamhet samt utgör risk för förvanskning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar att ge bygglov. Rivningslov för komplementbyggnaden ges.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.
3. Avgiften för handläggningen är 14 128 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

#### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 14 128 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

#### **Bakgrund**

Den delen som avser anmälan för uppförande av komplementbostadshus enligt attefallsreglerna har prövats separat. 19 april 2023 nekade miljö- och stadsbyggnadsnämnden startbesked för åtgärden då huvudbyggnaden bedöms vara särskilt kultuhistoriskt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL.

Förslaget innebär en tillbyggnad av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 154 kvm och ca 250 kvm bruttoarea. Tillbyggnaden bedöms ha tre våningar eftersom förslaget även innebär markuppfyllnader som höjden redovisas ifrån. Föreslagen åtgärd placeras 4,5 meter från tomtgräns. Fasaderna utförs i grå-svart kulör med NCS-kod 7502-Y. Tak beläggs med svart papp samt en sarg i mörkgrå plåt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Händelser under handläggningens gång:

- Ansökan inkom 2022-09-21.
- Begäran om komplettering/avstyrkan skickades 2022-10-06.
- Komplettering inklusive skrivelse inkom 2022-10-17.
- Kommunikering att avstyrkan kvarstår skickades 2022-11-03.
- Skrivelse inkom från fastighetsägaren som önskar mer information 2022-11-07.
- Två handläggare gör platsbesök på fastigheten 2022-11-30.
- Fastighetsägaren kommer till stadsbyggnadskontoret för möte 2022-12-15.
- Handläggaren och stadsarkitekten gör platsbesök på fastigheten 2023-01-12.
- Fastighetsägaren kommer till stadsbyggnadskontoret för möte med handläggare och stadsarkitekten 2023-02-01.
- Fastighetsägaren kommer till stadsbyggnadskontoret för möte med stadsarkitekten 2023-02-09.
- Stadsarkitekten redovisar fastighetsägarens volymstudie för nämndens beredningsutskott 2023-03-07.
- Fastighetsägaren kommer till stadsbyggnadskontoret för möte med handläggare 2023-03-20.
- Fastighetsägaren tar kontakt med handläggare via telefon 2023-04-20 och meddelar att en ny skrivelse kommer att skickas in inom kort.
- Påminnelse om avstyrkan skickas 2023-06-08.
- Frågor angående fastigheten Bergshöjden 17 inkommer till e-tjänsten ”kontakta kommunen” 2023-06-26 och avslutas 2023-07-04.
- Skiss med nytt förslag inkommer 2023-09-04. I det nya förslaget är stödmurarna borttagna och istället redovisas markuppfyllnader.
- Ärendet dras ur listan till miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2023-09-06 och skjuts fram till sammanträdet 2023-10-04.

De inkomna förslaget föranleder inte någon ny bedömning. Ansökan har ej återtagits och ska därmed prövas.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S 74 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 298 kvm.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,2 meter räknat från medelmarknivå. Huvudbyggnaden får inrymma två bostadslägenheter.

Huvudbyggnaden på fastigheten Bergshöjden 17 uppfördes år 1947, ett typhus från Mo-Konga trähus AB som är mycket välbevarat och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden utgör ett välbevarat exempel på egnahemsbebyggelse från 1940-tal. I detta fall ett typhus från Mo-Konga trähus AB. Firman var småländsk och en av flera husfabrikanter som producerade kataloghus. Det har varit en betydande näringsgren i Småland sedan tidigt 1900-tal och har därför haft en viktig roll i hela Sveriges byggnadshistoria.

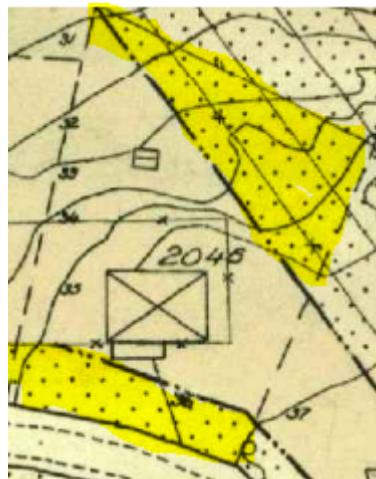
Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Villans takform, taktäckningsmaterial, fönster, dörrar och balkongfronter är bevarade och tidstypiska. Huset har tvåluftsfönster typiska för 1940-talet och den vardagliga funktionalismen men även något perspektivfönster som mer liknar 1950-talet. Vissa material har bytts ut och färgsättningen har ändrats från beige till vitt vid senaste renoveringen. Huset har aldrig byggts till eller genomgått stora ovarsamma förändringar. Det är en egnahemsvilla med en tidstypisk karaktär av 1940-talets arkitektur och ideal.

Villan är sparsamt dekorerad – karakteristiskt för den vardagliga funktionalismen.



En förhållandevis stor del av fastigheten Bergshöjden 17 utgörs av prickmark pga en tidigare luftburen el-ledning. Ledningen har tagits bort men prickmarken finns fortfarande kvar. Detta orsakar problem för fastighetsägaren då den del av tomten som är bäst lämpad för en tillbyggnad utgörs av prickmark utan aktuellt syfte.



Fastigheten är idag bebyggd med 100,6 kvm. Byggrätten är 1/5 av tomtens yta vilket ger ytterligare närmare 200 kvm byggnadsyta.

Den totala byggnadsytan efter föreslagen tillbyggnad blir ca 245 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende på antal våningar och byggnadshöjd och uppfyller inte heller anpassningskravet.

Befintlig huvudbyggnad bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull 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.

Gällande detaljplan saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Befintlig komplementbyggnad har vissa kulturhistoriska värden men de bedöms inte vara så höga att rivning ska nekas. Det kan bli svårt att utnyttja den kvarvarande byggrätten och samtidigt bevara komplementbyggnaden.

### **Yttranden**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

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

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Byggnaden är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull. En byggnad och tomt som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt 8 kap. 13 § PBL.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Villan är välbevarad och besitter höga kulturhistoriska värden. Det finns en stor outnyttjad byggrätt om närmare 200 kvm. Tomten bakom huset är mycket kuperad och en stor del utgörs av prickmark. Dessa faktorer gör situationen komplicerad och en eventuell tillbyggnad är en grannlaga uppgift.

Avvikelse från detaljplanen kan medges i ett förslag om avvikelsen är nödvändig bl.a. för att få en bättre funktion eller att byggnaden får en bättre gestaltning. Fastighetens stora andel prickmark försvårar möjligheten att utnyttja den kvarvarande byggrätten. Därför har stadsbyggnadskontoret meddelat fastighetsägaren att en liten avvikelse genom att en mindre del av tillbyggnaden placeras på prickmarken bakom huset, skulle kunna medges. Detta under förutsättning att förslaget i övrigt är väl anpassat till topografin och platsens förutsättningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Projektet ska även överensstämja med lagens krav på varsamhet både mot den ursprungliga byggnaden och områdets karaktär samt anpassningskravet.

De förslag som hittills presenterats för miljö- och stadsbyggnadskontoret bedöms inte uppfylla lagens krav på anpassning. Förslaget uppfyller inte kraven på lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, tar inte hänsyn till kulturvärdena på platsen och uppfyller därmed inte heller kravet på en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Stödmurar och större markuppfyllnader endast i syfte att klara byggnadshöjden och detaljplanens bestämmelser, kan inte godtas.

Vidare ger tillbyggnaden med sina stora volymer inte ett visuellt intryck av villabebyggelse. Den föreslagna tillbyggnaden dominerar och är inte varsamt anpassad till den befintliga villan och ej heller till tomtens beskaffenhet. Tillbyggnaden ska anpassas till terrängen på platsen och inte tvärtom.

I ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett lämpligt sätt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. I beaktandet av naturvärden och naturens förutsättningar bör tillbyggnaden följa markens lutning så att sprängning, schaktning och utfyllnader minimeras. På så vis undviks onödiga ingrepp i terrängen. Tomten är en naturtomt som även bedöms ha höga kulturvärden då den, precis som villan, är välbevarad. Karaktären bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Troligen skulle det mest varsamma vara att utföra tillbyggnaden i en våning med suterrängvåning.

Vid en bygglovsprövning ska bedömningen också omfatta hänsyn till omkringliggande fastigheter där exempelvis höjdsättning av mark och planering av nockhöjder, kan få en stor påverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att förslaget inte uppfyller detaljplanens bestämmelser och inte heller lagens krav, enligt ovan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Bergshöjden 17 med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Komplementbyggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om den bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att komplementbyggnaden visserligen besitter vissa värden men dessa är inte så höga att rivning ska nekas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 34 § PBL ger rivningslov för komplementbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Markplaneringsritning 2022-09-21
2. Fasadritning, S, Ö, NO 2022-09-21
3. Sektionsritning A, B, C 2022-09-21
4. Planritning 2022-09-21
5. Situationsplan 2022-09-21
6. Fasadritning NV, V 2022-09-21
7. Foto befintligt hus 2022-10-17
8. Skrivelse, svar på begäran om komplettering 2022-10-17
9. Situationsplan 2022-10-17
10. Markplaneringsritning 2022-10-17
11. Planritning 2022-10-17
12. Sektionsritning 2022-10-17
13. Fasadritning S, Ö, NO 2022-10-17
14. Fasadritning NV, V 2022-10-17
15. Skiss/volymstudie 2023-02-10
16. Rådgivning 2023-07-04
17. Reviderad planritning 2023-09-04
18. Reviderad sektion 2023-09-04
19. Reviderad fasadritning S, O, NO 2023-09-04
20. Reviderad situationsplan 2023-09-04
21. Reviderad markplaneringsritning 2023-09-04

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. BERGSHÖJDEN 17 (GIMLEVÄGEN 42) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av komplementbyggnad.
2. Yttrande från sökand 2023-08-29
3. Kommunikering med sökande, 2023-09-06

---

Delges:

- sökande/fastighetsägare