

# Ordförandeförslag - uppdaterat

Diarienummer: BMK 2024-000422

Fastighetsbeteckning: VASSUNDA-ÖRBY 1:35 (VASSUNDA-ÖRBY ULRIKADAL 194)

Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad, från garage till boenderum (HVB)

## Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden avslår ansökan med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

## Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av en komplementbyggnad till permanentboende på fastigheten Vassunda-Örby 1:35, som ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse. Föreslagen åtgärd är att i den befintliga komplementbyggnaden (garaget) inreda tre sovrum och ett jour-rum på entréplanet samt förråd på övre planet. På samma fastighet finns befintlig huvudbyggnad, ett enbostadshus, som används som HVB-hem.

## Bakgrund

Bygg- och miljönämnden nekade bygglov för ändrad användning av samma komplementbyggnad på nämndssammanträdet 2025-01-21, beslut § 8. Sökande överklagade avslaget. Länsstyrelsen beslutade 2025-07-09 att upphäva kommunens beslut och att återförvisa ärendet till bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen ansåg bland annat att komplementbyggnaden efter ändring inte skulle bli ytterligare en huvudbyggnad eftersom den inte skulle bli en självständig bostad med alla nödvändiga funktioner, att det fortfarande skulle bli ett komplement till huvudbyggnaden. Länsstyrelsen ansåg även att den ansökta ändringen inte skulle medföra någon väsentlig olägenhet för omgivningen.

Vi delar inte Länsstyrelsens bedömning utan anser att komplementbyggnaden skall räknas som en permanentboende. Vi anser även att den ansökta ändringen medför en betydande olägenhet för omgivningen. Vi anser att ansökan är att betrakta som ändrad användning från komplementbyggnad till permanentbostad vilket ej PBL tillåter.

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av en komplementbyggnad (garage) till boende. Föreslagen åtgärd är att i den befintliga komplementbyggnaden inreda tre sovrum (för permanentboende) och ett jour-rum på entréplanet samt förråd på övre planet. På samma fastighet, Vassunda-Örby 1:35, finns befintlig huvudbyggnad, ett enbostadshus, som används som HVB-hem. Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område, inom sammanhållen bebyggelse. Bygglov för enbostadshuset samt komplementbyggnaden beviljades 2023-09-13 (BMK 2023–289) och bedömdes följa villkoren i förhandsbeskedet för (BMK 2020–449). I förhandsbeskedet prövades lämpligheten för nybyggnad av ett enbostadshus. Komplementbyggnadens funktion i nämnda bygglovsärende avsågs vara garage/förråd. Bygglovsärendet gällande enbostadshuset föregicks av en

lokaliseringsprövning genom ansökan om förhandsbesked. Sökande önskade i bygglovsärendet, alltså efter beviljat förhandsbesked för ett enbostadshus, initialt bygga ett större hus. Men efter synpunkter från samhällsbyggnadskontoret ändrade sökande ansökan till ett mindre hus, vilket kontoret slutligen bedömde vara lämpligt med hänsyn av en bättre anpassning till platsen och området.

## **Motiv**

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av en komplementbyggnad, från garage till bland annat boenderum. På fastigheten finns en huvudbyggnad som används som bostad (HVB-hem). Bygglov för ändrad användning har tidigare nekats, men länsstyrelsen har upphävt beslutet och återförvisat ärendet till bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning.

Bygg- och miljönämnden nekade 2025-01-21 bygglov för den ansökta åtgärden, men länsstyrelsen har 2025-07-09 upphävt det beslutet och återförvisat ärendet till bygg- och miljönämnden för fortsatt handläggning.

Vi delar inte Länsstyrelsens bedömning utan anser att komplementbyggnaden skall räknas som en till huvudbyggnad tillika permanentboende. Vi anser även att den ansökta ändringen medför en betydande olägenhet för omgivningen. Vi anser att ansökan är att betrakta som ändrad användning från komplementbyggnad till permanentbostad vilket ej PBL tillåter.

Ansökan avser väsentligt ändrad användning av en byggnad, vilket kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § punkt 3 PBL. Vi bedömer att ansökan om bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad bör avslås. Vi bedömer att föreslagen åtgärd inte är lämplig med hänsyn till omgivningen. Fler permanentboende samt personal i två byggnader bedöms ha en större omgivningspåverkan än ett enbostadshus. Den föreslagna ändringen bedöms innebära att det blir två huvudbyggnader i stället för en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. En huvudbyggnad för permanentboende, jämfört med en komplementbyggnad såsom ett garage, bedöms medföra betydande omgivningspåverkan eftersom byggnaden då i regel nyttjas varje dag och hela dygnet. Det kan vara ökad insyn från en huvudbyggnad, bli en uteplats och så vidare. En följd med ytterligare en huvudbyggnad kan bli att ytterligare friggebodar och attefallsbyggnader kan uppföras, vilket bedöms öka omgivningspåverkan ytterligare. Fler boende och fler i personalen bedöms även öka antalet transporter till och från fastigheten. Bygglovsärendet gällande enbostadshuset föregicks av en lokaliseringsprövning genom ansökan om förhandsbesked. Sökande önskade i bygglovsärendet, alltså efter beviljat förhandsbesked för ett enbostadshus, initialt bygga ett större hus. Men efter synpunkter från samhällsbyggnadskontoret ändrade sökande ansökan till ett mindre hus, vilket kontoret slutligen bedömde vara lämpligt med hänsyn av en bättre anpassning till platsen och området. Om sökande från börjat hade skickat in en ansökan med två separata boendebyggnader hade samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut varit att avslå ansökan.

## **Avgift**

Bygglov, ändrad användning, avslag: 1.862 kronor Faktura utsänds separat.

Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Ivan Krezić

Ordförande bygg- & miljönämnden