

Diarienummer: BMK 2024-000009

Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Bygglov för fasadändring och ändrad användning av del av komplementbyggnad samt nybyggnad av plank

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beviljar bygglov för fasadändring och ändrad användning av del av komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Startbesked ges för att påbörja åtgärden avseende komplementbyggnaden, med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Byggherrens kontrollplan daterad 2024-02-12 fastställs, med stöd av 10 kap. 24 § PBL.
4. Trots att startbesked meddelats får inte åtgärden avseende komplementbyggnaden påbörjas förrän 4 veckor efter att beslutet kungjorts, med stöd av 9 kap. 42 a § PBL.
5. Bygg- och miljönämnden avslår bygglov för plank/staket med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
6. 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 fasadändring av komplementbyggnad, ändrad användning av del av komplementbyggnad samt nybyggnad av plank/staket på fastigheten Vrå 1:811, som ligger inom detaljplanerat område. Sökande har tidigare sökt bygglov för plank/staket på fastigheten och då fått avslag i bygg- och miljönämnden. Sökande överklagade, men länsstyrelsen respektive mark- och miljödomstolen avslög överklagandena.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för fasadändring av komplementbyggnad, nybyggnad av plank/staket samt ändrad användning av del av komplementbyggnad på fastigheten Vrå

1:811, som ligger inom detaljplanerat område. Komplementbyggnaden består av ett garage med en övervåning. Sökande önskar uppföra en utvändig trappa till övervåningen, sätta in en dörr och fönster till övervåningen samt ändra användningen av övervåningen från förråd till gästrum och hemmakontor. Sökande önskar även ta bort (sätta igen) fönster på garagets entréplan och flytta placering av en dörr.

Sökande har i ett tidigare ärende, BMK 2021–501, sökt bygglov för plank/staket på fastigheten och 2022-04-19 fått avslag i bygg- och miljönämnden. Sökande överklagade, men länsstyrelsen respektive mark- och miljödomstolen avslag överklagandena. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att nya ansökan till största del är densamma som tidigare ansökan. Den tidigare ansökan bedöms ha samma utbredning av plank/staket, förutom att staketet i nya ansökan har blivit lite längre mot sydost. Det nya staketet har blivit högre, 100 centimeter högt i stället för 80 centimeter högt. I tidigare ansökan var planket upp mot 2,1 meter högt, medan det är upp mot 1,9 meter högt i nya ansökan. Detaljer avseende höjder och utbredning framgår av ritningarna.

Fastigheten omfattas av detaljplan för del av Boängsåsen, Alsike, som vann laga kraft den 2007-01-12. Detaljplanen saknar bestämmelser gällande plank. Av planbeskrivningen framgår bland annat följande avseende tomtavgränsning: Tomter bör ges en tydlig gräns mot gatan. Låga, formklippta häckar och låga murar stödjer trädgårdsstadskarakteren och är att föredra i de centrala kvarteren, gärna med en rad formklippta träd av måttlig storlek. I de yttre delarna kan även låga plank eller staket vara rätt.

Mark- och miljödomstolen skriver bland annat följande i sitt domslut från 2022-12-12 (mål nr P 4771–22):

”Mark- och miljödomstolen konstaterar att såväl nämnden som länsstyrelsen utförligt motiverat sina bedömningar i fråga om det ansökta plankets anpassning till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § plan- och bygglagen, PBL). Domstolen instämmer i underinstansernas bedömningar i den delen. Mark- och miljödomstolen tillägger därtill att planket har en sådan höjd och utformning att det inte kan anses vara fråga om ett sådant lågt plank som enligt planbeskrivningen kan komma i fråga för området. Den omständigheten att andra fastigheter i området beviljats bygglov för plank medför inte att det nu ansökta planket kan godtas, då en bedömning måste ske i den enskilda fallet. Det som Daniel Hersén anför i fråga om handikappanpassning och underhåll utgör inte heller skäl att medge bygglov för plank. Sammantaget delar alltså mark- och miljödomstolen underinstansernas uppfattning att det saknas förutsättningar att medge det ansökta bygglovet avseende plank.”

Motiv

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna fasadändringen och ändrade användningen av del av komplementbyggnad är planenlig och lämplig för det avsedda

ändamålet. Gästrum och hemmakontor på övervåningen bedöms vara komplement till bostadshuset. De nya placeringarna av dörrar och fönster bedöms inte medföra någon väsentlig olägenhet avseende exempelvis insyn till grannarna. Sammantaget bedöms föreslagna ändringarna avseende komplementbyggnaderna vara planenliga och lämpliga och bör därmed beviljas.

Enligt 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338) krävs bygglov för att uppföra murar och plank.

Sökande skriver på vissa ritningar att ansökt åtgärd avser staket, men samhällsbyggnadskontoret bedömer utifrån ritningar och beskrivningar att ansökt åtgärd till största del avser ett plank. Planket avses delvis att placeras på en mur. Mur och plank/staket bedöms tillsammans utgöra en lovpliktig åtgärd eftersom helheten blir upp mot ett två meter högt insynsskydd, likt ett plank.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Detaljplanens planbeskrivning anger att låga häckar eller murar bör väljas som avgränsning, men även låga plank kan väljas i yttre delar av planområdet. Samhällsbyggnadskontoret har under platsbesök noterat att tomterna i området avgränsas mot gatan med framför allt staket, murar och häckar. Plank mot gatan är ovanligt. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att plank nära gata och trottoar bör undvikas i kvarter med friliggande villor, särskilt om det inte finns plank i liknande lägen i området. Detta bedöms stödas av planebeskrivningen. Med ”liknande lägen” menar samhällsbyggnadskontoret exempelvis likhet avseende närhet till gata, höjd jämfört med grannfastigheter och om det är en plats där många passerar eller inte.

Ansökt åtgärd avser ett plank, upp mot omkring två meter högt. Planket består av horisontella träribbor med liten genomsiktighet. Planket kommer att färgas vitt. Fastigheten är en hörnfastighet i ett exponerat läge utmed två gator. Med hänsyn till plankets placering utmed gata samt plankets höjd, längd och färgsättning får det anses ha en påtaglig omgivningspåverkan då det dominerar omgivningen visuellt och sluter gaturummet.

Det ansökta planket bedöms inte lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att delar av planket, i de lägen som inte ligger lika exponerat, skulle kunna beviljas. Men eftersom det blir för otydligt att endast bevilja delar av planket bedömer samhällsbyggnadskontoret att bygglov för planket i sin helhet bör avslås.

Avgift

Bygglov, ändrad användning: 5 401 kronor

Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Yttranden

Sökande har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut. Sökande svarar att han önskar gå vidare med ansökan i nuvarande form utan ytterligare ändringar.

Upplysningar

Observera att åtgärden avseende komplementbyggnaden inte får påbörjas förrän fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap. 42 a § PBL. Detta gäller även om startbesked har meddelats.

Eventuella andra tillstånd som kan krävas finner ni Boverkets hemsida:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/> Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare.

Innan komplementbyggnadens övervakning får tas i bruk för det nya ändamålet måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende. Byggherren ansvarar för kontrollen av genomförandet i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen.

Följande kontroll/anmälan ska göras och lämnas in till nämnden som underlag för slutbesked:

- Verifierad kontrollplan. När åtgärden avseende komplementbyggnaden är klar, fyll i bifogad fastställd kontrollplan och skicka in till samhällsbyggnadskontoret.

Observera att om komplementbyggnadens övervakning tas i bruk för nya ändamålet innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked/interimistiskt slutbesked kommer byggsanktionsavgift att tas ut. Storleken på byggsanktionsavgiften varierar beroende av vilken åtgärd som har gjorts.

Lovet upphör att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Enligt 10 kap. 2 § PBL ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot det lov som getts för åtgärden.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga. Om du har fått startbesked kan du påbörja sökt åtgärd först fyra veckor efter lovet kungjorts i Post- och

Inrikes Tidningar. Om lovet inte fått laga kraft efter dessa fyra veckor sker påbörjade åtgärder på egen risk.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterat 2025-01-10

Kontrollplan daterad 2024-02-12

Ritningar avseende komplementbyggnaden, inkomna 2024-01-12 till 2024-11-11

Ritningar avseende planket, inkomna 2024-02-13 till 2024-11-11

Beslutet ska skickas till

Akten

Underrättelse om beslutet per brev

Se berörda sakägare i sändlista

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

<https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Åsa Odelfalk
Miljö- och byggchef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 – Fastställd kontrollplan

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Bilaga 4 – Sökandens svar på kontorets förslag till beslut

BILAGA TILL BESLUT

Besvärshänvisning

Hur man överklagar bygg- och miljönämndens beslut

Om du inte är nöjd med bygg- och miljönämndens beslut kan du överklaga beslutet.

Var skickas eller lämnas överklagandet?

Skrivelsen skickas eller lämnas till bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden,

741 75 KNIVSTA

Besöksadress: Centralvägen 18

Epost: Knivsta@knivsta.se

Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

- Om du blir delgiven via post måste bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande inom tre veckor.
- Är du en sakägare som blivit informerad via Post- och inrikestidningar (www.poit.se) så ska överklagandet inkommit inom fyra veckor från datumet för kungörelsen.

Hur du utformar ditt överklagande

Det behöver framgå vem du som klagande är samt kontaktuppgifter. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd då med en fullmakt.

Ange vilket beslut du överklagar genom att hänvisa till ärendets diarienummer och fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga eventuella handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun.

Epost: knivsta@knivsta.se Telefon: 018-37 70 00