



Enheten för överklaganden
Ulrika Alvinger

HUDDINGE KOMMUN
Bygglövs- och tillsynsnämnden

Klagande – se sändlista

2019-06-20

Överklagande av beslut om bygglov för ändrad användning m.m. på fastigheten Hjorten 41, Huddinge kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och avslår ansökan om bygglov.

Bakgrund

Bygg- och tillsynsnämndens arbetsutskott i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 13 mars 2019, § 22, att enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad till lägenhetshotell med 12 rumsenheter och fasadändringar på fastigheten Hjorten 41 i kommunen. Som motivering hänvisade nämnden till ett tjänsteutlåtande, daterat den 22 februari 2019.

I ovan nämnda tjänsteutlåtande anges bl.a. följande. Byggnaden upptar 334,8 kvm byggnadsarea, 536 kvm bruttoarea samt 65 kvm öppenarea. Fasadändringen består av nya balkonger på fasad mot nordväst, ny loftgång på fasad mot sydost samt borttagning av öppningar på fasad mot sydväst och fasad mot nordost. På fastigheten kommer det att finnas 8 bilparkeringsplatser varav 1 handikappanpassad parkeringsplats samt 12 cykelparkeringar. Fastigheten ligger inom område Centrala Stuvsta med Segersminneområdet som är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt i den kulturmiljöinventering som antogs av kommunfullmäktige 2003. Åtgärden bedöms inte ha någon påverkan på det kulturhistoriska värdet i området. Nämnden bedömer att ansökt åtgärd är planerlig eftersom följande går att läsa om K (kontor) bestämmelsen i ”boken om detaljplan” från 1987 som gällde då detaljplanen togs fram: ”Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten ger ringa störningar för omgivningen t.ex. saknar utomhusverksamhet. Åtgärderna bedöms uppfylla förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL samt utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL.

Malin Thimgren, Nikola Thimgren (fastigheten Hjorten 45) och **Svante Rohlin** (fastigheten Hjorten 39) yrkar att nämndens beslut ska upphävas och anför i huvudsak följande. Enligt deras uppfattning är den ansökta användningen planstridig. Vidare har det skyddsstaket som detaljplanen föreskriver rivits. Nämnden har underlåtit att underrätta undertecknade sakägare enligt 9 kap. 25 §

Datum
2019-06-18

Beteckning
403-16381-2019

PBL. Det finns brister i de handlingar som låg till grund för nämndens beslut, bl.a. saknas en sådan situationsplan som krävs enligt PBL. Balkongerna är inte måttsatta och är dessutom placerade över punktprickad mark. Inte heller är loftgången eller uterummen måttsatta. Uteplatser och parkeringsplatser har inte redovisats på situationsplanen. Även markplaneringen med hårdgjord yta och parkeringsplatser står enligt deras uppfattning i direkt strid med planbeskrivningens krav på att tomten ska ha karaktär av villatomt för att harmonisera med omkringliggande villabebyggelse. I beslutet saknas motivering till varför åtgärderna inte anses ha negativ inverkan på områdets kulturhistoriska värden.

Svante Rohlin har i kompletterande yttrande anfört bl.a. följande. Beslutsunderlaget är enligt hans uppfattning bristfälligt, bl.a. gäller det situationsplanen. Parkeringsytan framför byggnaden är inte befintlig, vilket enkelt kan konstateras med en titt på tillgängliga flygfotografier (se bifogad bild) eller ett besök på platsen. Någon motivering till beslutet att de nu beviljade fasadändringarna inte skulle ha någon påverkan på det kulturhistoriska värdet i området har inte getts i beslutet och beslutsmotiveringen kan inte anses uppfylla kravet i 32 § förvaltningslagen (2017:900). Vid det ursprungliga bygglovets lades väldigt stor vikt vid att byggnaden skulle vara "villalik" och smälta in i omgivningen. Rimligtvis ska även det aktuella bygglovets, precis som det föregående, prövas mot gällande detaljplan. Inget har ändrats i omgivningen vad gäller det kulturhistoriska värdet sedan Stockholms läns museums senaste rapport (2013:11 Översyn av kulturmiljö - inventering i Huddinge). Han bifogar bl.a. e-postmeddelanden.

Marie-Louise Olsson, Roland Olsson och Margareta Vesterdahl (fastigheten Hjorten 29) överklagar beslutet och anför bl.a. följande. Den befintliga byggnaden ligger endast 4,5 meter från deras tomtgräns. Tidigare verksamhet har inte medfört störningar för dem. Nu planeras balkonger, trappa, parkering och uteplatser närmre tomtgränsen och den trappa som planeras mot deras fastighet kommer att användas av hälften av gästerna. De ifrågasätter därför påståendet i ansökan att det inte kommer att bedrivas störande utomhusverksamhet. Det måste åtminstone uppföras bullerplank mot deras fastighet. De godkänner inte cykelparkering invid tomtgränsen utan den bör kunna flyttas till byggnadens baksida. Det är enligt dem oacceptabelt att ha ett obemannat lägenhetshotell i ett lugnt villaområde där så många skolbarn passerar. Hur länge gästerna ska få bo kvar och hur kontrollen ska ske av detta framgår inte av underlaget.

Papegojkort Leif Ekberg AB (bolaget) har i yttrande anfört bl.a. följande. Att ritningarna inte är fackmannamässigt utförda avvisas. Enligt bolagets uppfattning ryms tänkt användning inom detaljplanens användningsbestämmelse (K). Byggnaden ligger inte för nära tomtgräns. Sökta p-platser ligger inom den aktuella fastighetens gränser. Det anförda skyddsplanket finns kvar och ska inte rivras. Tomten är villalik och har alltid haft en stor asfalterad yta med p-platser. Utformningen av loftgångar och balkonger är enligt bolagets uppfattning inte i strid med planbeskrivningen. De har tagit hänsyn till klagandena genom att

Datum
2019-06-18

Beteckning
403-16381-2019

garageport m.m. har tagits bort. Inga fönster eller dörrar är placerade i riktning mot huset på fastigheten Hjorten 29. Grannarna kommer inte att kunna se de fönster och dörrar som är placerade i markplan och någon insyn uppkommer inte. Det stämmer inte att området är ett lugnt villaområde. Det förekommer genomfartstrafik och det finns flera verksamheter. Någon störande utomhusverksamhet kommer sökt åtgärd inte att medföra och någon påtaglig olägenhet kommer inte att uppstå för klagandena. Enligt bolagets uppfattning medför balkonger och loftgång inte någon påverkan på det kulturhistoriska värdet. Bolaget bifogar kopior av fotografier.

Motivering

Tillämpliga bestämmelser m.m.

För fastigheten Hjorten 41 gäller en detaljplan, lagakraftvunnen den 25 juni 1991. För fastigheten gäller bland annat användningsbestämmelse ”K”, Kontor, verksamheten ska inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Största byggnadsarea (BYA) är 350 kvm och största bruttoarea i kvm ovan mark är 650. Punktprickad mark får inte bebyggas. Bebyggelsens utformning, material och färgsättning ska anpassas till tomtens naturförutsättningar och till omgivande bebyggelse.

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Av andra stycket i samma lagrum framgår att om åtgärden är en yttre ändring av en byggnad ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte överensstämmer med detaljplanen.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges trots att en åtgärd strider mot detaljplanen om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 9 kap. 31 d § PBL ska, om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas (2 kap. 1 § PBL).

Länsstyrelsen gör följande bedömning

Prövningsramen m.m.

Klagandena har bland annat anfört att det föreligger brister i de handlingar som

Datum
2019-06-18

Beteckning
403-16381-2019

legat till grund för nämndens beslut. Enligt Länsstyrelsens uppfattning är situationsplanen/markplaneringsritningen något otydlig. Det ritningsunderlag som finns i ärendet är dock enligt Länsstyrelsens mening tillräckliga för prövningen av det givna lovet (jfr 9 kap. 21 § PBL). Länsstyrelsen finner vidare att beslutet är tillräckligt tydligt motiverat och att det uppfyller kraven i 32 § förvaltningslagen (2017:900). Länsstyrelsen finner inte heller i övrigt skäl att ifrågasätta kommunens formella handläggning av ärendet. Vad klagandena har anfört härvidlag medför således ingen ändring av det överklagade beslutet.

Länsstyrelsen kan endast pröva det som omfattas av det överklagade beslutet, dvs. om förutsättningar för att bevilja bygglov för sökta åtgärder föreligger utifrån ansökan och ingivna handlingar. Någon annan placering eller utformning av åtgärderna kan inte prövas inom ramen för det aktuella ärendet.

Fråga om sökta åtgärder är förenliga med gällande detaljplan m.m.

För att bygglov ska beviljas krävs som huvudregel – undantaget bland annat sådana åtgärder som utgör yttre ändring/fasadändring – att den byggnad på vilken åtgärderna ska utföras är planenlig eller att avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller äldre bestämmelser (se 9 kap. 30 § första stycket 1 PBL). Det krävs vidare att den åtgärd som bygglov söks för är planenlig eller utgör en sådan liten avvikelse som är förenlig med planens syfte (se 9 kap. 31 b § PBL). Det framgår av 9 kap. 31 d § PBL att en samlad bedömning ska göras av de avvikande åtgärderna.

I beslut av nämnden den 29 december 1995 framgår att bygglov gavs för uppförande av ursprunglig/befintlig byggnad på fastigheten med en byggnadsarea om 274 kvm och att del av byggnaden placerades på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark) enligt gällande plan. Avvikelsen/placeringen på punktprickad mark får därmed anses ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt äldre bestämmelser (den äldre plan- och bygglagen [1987:10], ÄPBL) och utgör i sig inte något hinder för bygglov.

Fråga är därefter om nu ansökt byggnation överensstämmer med detaljplanen.

Gällande detaljplan medger att fastigheten används för kontorsändamål. Verksamheten ska inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.

I Planverkets *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser 1987* anges på s. 76 bl.a. följande.

”K KONTOR. Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten ger ringa störning för omgivningen, t ex saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.”

Det sökta bygglovet avser bland annat ändrad användning och ombyggnad av

Datum
2019-06-18

Beteckning
403-16381-2019

kontorsbyggnad till verksamhet med lägenhetshotell i två våningar, innehållande totalt 12 lägenheter om ca 36 kvm bruttoarea vardera. Varje lägenhet innehåller sovrum, vardagsrum, wc/duschrum med tvättmaskin och en köksdel. Lägenheterna i den övre våningen (plan 1) har uterum och balkong och lägenheterna på markplan (plan 0) har uteplats. På markplanet finns därutöver enligt ritningarna bl.a. pannrum, elcentral och förråd.

Bolaget har i verksamhetsbeskrivningen uppgett att syftet inte är att erbjuda boende av varaktig karaktär, att lägenheterna ska hyras ut möblerade och att allmänna utrymmen inte ska finnas. Gästerna kommer att få en kod till lägenheten som endast fungerar under vistelsetiden. Vidare har bolaget uppgett att det inte kommer att utövas något kontors/administrationsarbete i byggnaden. En extern tillsynsman kommer att göra dagliga besök på platsen och vid behov utföra enklare reparationer.

Mot bakgrund av vad som har framkommit i ärendet om verksamhetens art och syfte gör Länsstyrelsen bedömningen att den aktuella verksamheten är förenlig med detaljplanens bestämmelse om markens användning.

Aktuell ansökan innebär vidare fasadändring i form av nya dörrar och fönster samt tillkommande balkonger på fasad mot gata (nordvästra fasaden). Fasadändringen innebär även att befintlig garageport och fönster sätts igen och ersätts med ny fasad. Vidare ska parkeringsplatser och cykelparkering anordnas. Enligt Länsstyrelsens bedömning finns inget hinder i detaljplanen mot dessa åtgärder.

Av handlingarna framgår att ansökan även omfattar tillbyggnad av befintlig byggnad i form av en loftgång på fasad mot sydost samt skärmtak, placerade över uteplatser på fasad mot nordväst. Loftgången har enligt Länsstyrelsens beräkning en BYA om 61,5 kvm och skärmtaken upptar en BYA om totalt 64 kvm, varav 48 kvm är placerade på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Enligt Länsstyrelsens bedömning uppgår den sammanlagda BYA:n för byggnaden i förslaget till 396 kvm. Tillsammans med tidigare placering på punktprickad mark innebär förslaget att totalt ca 74 kvm BYA (ca 19 procent) av byggnadens totala BYA ligger på prickmark. Därutöver föreslås avskärmningar/plank mellan uteplatserna, delvis placerade på punktprickad mark.

Fråga i ärendet är om avvikelserna från detaljplanen kan godtas som en liten avvikelse. Vad som ska anses som en liten avvikelse har utvecklats i praxis hänförlig främst till ÄPBL i vilken begreppet ”mindre avvikelse” användes (se 8 kap. 11 § sjätte stycket). Någon saklig ändring i förhållande till begreppet ”liten avvikelse” var emellertid inte avsedd vid införandet av 9 kap. 31 b § PBL. I förarbetena till ÄPBL anges att bestämmelserna om mindre avvikelse endast medger smärre avsteg från detaljplanen, t.ex. att placera en del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas eller att av tekniska skäl något passera den tillåtna byggnadshöjden eller byggnadsarean. Dock ska frågan om en avvikelse från plan är att anse som mindre inte bedömas endast utifrån absoluta

Datum
2019-06-18

Beteckning
403-16381-2019

mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (jfr. RÅ 1990 ref. 53, RÅ 1990 ref. 91 I, RÅ 1993 ref. 80).

I detta fall avviker förslaget från detaljplanen genom att största tillåtna BYA överskrids med 46 kvm (13 procent). Vidare innebär sökta skärmtak att ytterligare 48 kvm BYA kommer att placeras på punktprickad mark, dvs. mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Länsstyrelsen finner vid en samlad bedömning att de sammantagna avvikelserna i förslaget är så stora att de inte kan godtas. Därtill ska läggas tidigare avvikelser i form av placering på punktprickad mark. Sammanfattningsvis är inte fråga om en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt PBL och planmässigt hinder för sökt bygglov föreligger därmed. Nämndens beslut ska således upphävas och ansökan ska avslås. Vad bolaget har anfört medför vid den avvägning som ska göras i ärendet inte en annan bedömning.

Vid denna utgång saknas skäl att göra besiktning på platsen och att pröva om övriga förutsättningar för sökt lov föreligger enligt 2 och 8 kap. PBL.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, enligt nedan.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av Ulrika Alvinger, jurist. I den slutliga handläggningen av ärendet har även deltagit planhandläggaren Emma Gradin.

Sändlista:

Malin Thimgren, Grindstuvägen 15A, 141 40 Huddinge
Nikola Thimgren, Grindstuvägen 15A, 141 40 Huddinge
Svante Rohlin, Grindstuvägen 13B, 141 40 Huddinge
Marie-Louise Olsson, Stationsvägen 26, 141 40 Huddinge
Roland Olsson, Stationsvägen 26, 141 40 Huddinge
Margareta Vesterdahl, Stationsvägen 26, 141 40 Huddinge

Kopia:

Papegojkort Leif Ekberg AB, Stationsvägen 24, 141 40 Huddinge
leif@kort.nu
Bygg- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun, 141 85 Huddinge

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. **Observera att du ska skicka eller lämna in överklagande till, Länsstyrelsen i Stockholms län, Box 22067 104 22 Stockholm. Du kan även skicka in överklagandet via e-post till stockholm@lansstyrelsen.se.** Det ska du göra därför att Länsstyrelsen måste pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare till domstolen.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet.** Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det domstolen som beslutar om tiden kan förlängas eller inte.

Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt

Skriv också följande uppgifter:

- adress till bostaden
- telefonnummer där du kan nås
- eventuellt övriga uppgifter som behövs för att man ska kunna skicka handlingar till dig

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din mening, bör du skicka med kopior på dessa.

Ombud

Du har rätt att anlita ett ombud som kan sköta överklagandet åt dig. I så fall ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen på e-post stockholm@lansstyrelsen.se eller telefonnummer 010-223 10 00. Ange beslutets diarienummer.