

Resultatet av utredning för BRF Glädjen Vilunda

Enligt plan och bygglagen (PBL), 9 kap 2:3§ C, så måste fastighetsägare söka bygglov för alla större ändringar som utförs på en byggnads fasad. Denna bygglovsplikt gäller då fasaden ändras avsevärt, ej vid renovering som inte innebär större ändring från tidigare utformning.

Enligt plan och bygglagen, 9 kap 2:2§, så måste fastighetsägaren söka bygglov för en tillbyggnad. En tillbyggnad innebär åtgärder som bidrar till att en större byggnadsarea eller boarea i en fastighet tas i anspråk. För fastighet som ägs av BRF Glädjen Vilundas nämns inget om boarea (BOA), vilket innebär att det finns möjlighet att glasa in balkonger och befintliga rum som kragar ut.

Däremot står det en bestämmelse om byggnadsarea (BYA). I den aktuella detaljplanen har man gjort så att man har delat upp området i olika delar och varje del har tilldelats en högsta tillåtna byggnadsarea (BYA). BYA är den yta som en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som till exempel taksprång, balkonger som är under 5m över markytan, burspråk och skärmtak som hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark. Det är ytterväggarnas utsida eller konstruktionens utsida som räknas.

En tydlig beskrivning av vad en BYA och en BOA är kan läsas på en hemsida på nätet, vilket ni kommer till om ni klickar på följande länk: <https://www.mittbygge.se/bygga-och-renovera/vanliga-begrepp/area.html>

Efter platsbesöket bad jag om att få ta del av de handlingar som kommunen har beträffande de bygglov som beviljats under senaste åren på fastigheten samt de planbestämmelser som vunnit laga kraft för fastigheten. Jag granskade alla handlingar och ställde ytterligare frågor till kommunen.

Enligt Ludvig Svedjer på Upplands Väsby kommun har kommunen tidigare informerat någon om att fastigheten redan överskridit sin byggrätt med 229 Kvm. Denna beräkning har utförts baserad på kommunens kartsystem.

Detta innebär att alla åtgärder som kommer att bidra/bidragit till att större byggnadsarea (BYA) kommer att ianspråkta kommer inte kunna beviljas med bygglov som en planenlig åtgärd. Detta betyder inte att ett bygglov i efterhand absolut inte kan beviljas, men det är stor chans att det inte beviljas. Det är nämnden som avgör om bygglovet kan beviljas, obs då kommer även ett tillsynsärende att skapas.

I de fall där bostadsägaren har expanderat befintligt skärmtak har detta bidragit till att den har ianspråktagit större BYA, vilket strider mot detaljplanen. Det finns en risk att bygglov inte kan beviljas och att den tillbyggda delen måste rivas.

Flera av bostäderna hade utkragande skärmtak sedan tidigare som hade glasats in eller renoverats. Åtgärder som inglasning av befintliga balkonger eller inglasning av uteplatser som har ett täckande tak över sig kan utföras, förutsatt att de får ett bygglov för fasadändring. Om fasadändringens utformning kommer godkännas eller inte är en fråga som baseras på bygglov enhetens bedömning.

För bygglovspliktiga åtgärder som vidtagits utan ett beviljat bygglov kommer kommunen att upprätta ett så kallad tillsynsärende. Detta ske först när kommunen får kännedom att åtgärden vidtagits utan bygglov. Detta kommer innebära att fastighetsägaren (BRF) kommer att behöva vidta åtgärder och erläggas med vite. Åtgärder kan vara så att kommunen lägger ett föreläggande, PBL 11 kap 17§, om att fastighetsägaren måste antingen söka bygglov i efterhand eller återställa byggnaden till dess ursprungliga skick.

Att söka bygglov i efterhand betyder inte att ett bygglov kommer att beviljas. Det finns stor risk att bygglovet inte kan beviljas. Vid ett sådant fall måste byggnaden återställas till dess ursprungliga skick och en viss avgift samt en bygglovsavgift, för ej beviljat bygglov, betalas. Vid de fall där bygglov kan beviljas kommer ett separat avgift för bygglov och ett vite för tillsynsärendet att behöva betalas.

Enligt plan och bygglagen är det fastighetsägaren, i detta fall BRF, som har ansvaret att stå för alla kostnader. Är det så att en BRF och andra medlemmar har motsättningar mot detta, så måste detta hanteras separat civilrättsligt.

Hajir Latifi Plan- Bygglovsarkitekt SAR/RIBA I

Med Vänliga Hälsningar

Styrelsen

2019-05

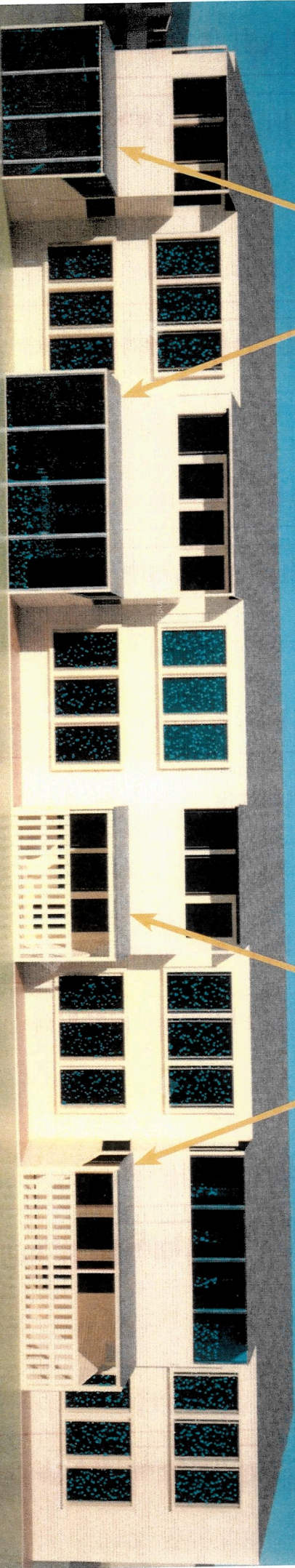
Del 2

Efter redovisning av tidigare information fick jag uppdraget att presentera några förslag för föreningen som skulle vara möjlig att bygga i berört område.

Styrelsen valde två alternativ av förslagen varav ena går ut på fasadändring i form av inglasning av befintliga altaner samt balkonger och det andra förslaget innebär fasadändring i form av staket. Följande illustrationer presenterar förslagen.

Alt. 1 Inglasning av altan

Alt. 2 Staket (1,2 m hög)



Alt. 1 Inglasning av altan

Alt. 2 Staket (1,2 m hög)



Hajir Latifi
Plan- Bygglövsarkitekt
SAR/RIBA I