

Till Stadsstyrelsen i Grankulla stad.

Ärende:

Komplettering till [REDACTED] skrivelse daterad den 19 juni 2020.

Kompletteringen belyser situationen för fallet Alpvägen 10. Se avsnitt III. punkt B.

De två bostadshusen och bilstallet (tomtens tre byggnader) var vid lovgivningarna 1980 och 1985 deklarerade med byggnadsytan 375 m², där största tillåten byggnadsyta var 350 m² enligt gällande stadsplan (1964).

Stadsplanen ändrades 1990 så att byggnadsytan inte längre begränsade byggandets omfattning och den s.k. byggnadsrätten framfördes i två skilda bestämmelser; en för byggnad(er) uppförd(a) före den 10.01.1990 och en för de byggnader som uppförs efter nämnda datum.

De redan uppförda byggnadernas omfattning var således preciserad till den omfattning de hade den 19.01.1990 och att omfattningen - omräknad till våningsyta - var oberoende till den i stadsplanen 1990 angivna byggnadsrätten; våningsytan 400 m² för Alpvägen 10.

Läget inför lovgivningen 2012 - som gällde en 2005 genomförd ombyggnad av verandan till del av befintligt vardagsrum.

- Byggnadsnämnden 2012 ansåg att tomtens totala våningsyta var 488 m² och att ombyggnaden innebar ett nybyggande med våningsytan 22 m².

Tillämpning av oberoende -bestämmelsen; *stadsplanen* och *Bygglagen 1958* resulterar i;

- = Två bostäder: **Σ våningsyta 510 m²**, (22 m² ny byggnad + äldre byggnad 488 m²)
- Dvs. av den tillåtna våningsytan 400 m² för nybyggnad förverkligades 22 m².

Tillämpning av oberoende -bestämmelsen; *stadsplanen* och *Bygglagen 2000* resulterar i;

- = Två bostäder: **Σ våningsyta 510 m²**, (äldre byggnad 488 m²; 510 m² fr.o.m. 2000)
- De 1980 godkända ritningarna enligt vilken verandan var en byggnad blir en obestridlig juridisk byggnad år 2000 med den totala våningsytan är 510 m² då bedömningen av byggnaden och beräkningen av våningsytan sker enligt 113 § och 115 § i Bygglagen 2000.

Läget inför lovgivningen 2017 - som gällde beviljande av rivningstillstånd för A-huset och bygglov för nytt A-hus.

- Byggnadsnämnden ansåg 2015 att tomtens totala våningsyta var cirka 530 m². Detta efter ytans uppmätning av oberoende konsult. Uppmätningen gällde enbart A-husets markvåning (plan I.). Varken husets andra våning, B-husets två våningar eller bilstallet mättes upp. Den verkliga totala våningsytan torde - med beaktande av att husen byggdes med tjockare tegelsten än vad som avsetts 1980 - vara i

storleksordningen 550 m² vid en fullständig uppmätning. Möjligen än större i det fall en del av B-husets loftvåning räknas som våningsyta enligt bygglagen 2000 ?

- Efter rivning av A-huset torde resterande våningsyta för B-hus och bilstall ha uppgått till c. 240 m². Byggnadsnämnden behandlade ärendet bakom "lyckta dörrar" och anledningen därtill torde ha varit omsorgen att bevilja lov för ett nytt A-hus med i princip hälften av våningsytan 400 m². Dvs. den totala våningsytan skulle överstiga de 400 m² som nämnden uppfattade som tomtens byggrätt.
- Nämnden har dock inte förstått att i och med A-husets rivning var tomtens verkliga Σ våningsyta 640 m² (400 m² för ny byggnad och c. 240 m² för tidigare uppfört B-hus och bilstall).
- I det fall våningsytan för det nya A-huset var 200 m² återstår lika stor våningsyta för möjlig tillbyggnad av A- och B-husen inklusive ekonomibygnad(er).

Grankulla den 5 augusti 2020

PS.

Jag har den 4 augusti 2020 i telefonsamtal med Henrik Sandström diskuterat bestämmelsen om "oberoendet". Han tillträdde sin tjänst i staden 1986 och efter några år ersatte han den för stadsplaneringen ansvariga tjänstemannen Lars Relander. Något direkt minne av diskussioner med Miljöministeriets tjänstemän 1987 - 1988 har han inte. Hans spontana reaktion på betydelsen av bestämmelsen om "oberoendet" är den, att tidigare uppförd byggnads våningsyta inte skall blandas med ytor för nya byggnader. Han finner tillägget till oberoende -bestämmelsen "*... inom ramen för den i stadsplanen angivna tillåtna våningsytan*" betänklig.

DS.