

Byggnadsnämnden

NORRÄNGEN 17

Ansökan om marklov samt bygglov för förlängning av terrassmur

Ärendet

Ansökan avser bygglov för utökning av terrassmur samt marklov för ändring av marknivån. Åtgärden strider inte mot detaljplanen. Förslaget bedöms inte uppfylla kraven på anpassning till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för förlängning av mur.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av med stöd av 9 kap. 35 § PBL (2010:900), avslå marklov för markförändring.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström
Bygglovhandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 4 260 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Den 9 december 2014 beviljades bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Norrängen 17. Ansökan omfattade även en terrassmur inklusive pool med en på ritningarna redovisad höjd på som mest 1,9 m. Terrassen omgavs av ett glasräcke. Terrassen räknades inte med i byggnadsarean.

Den 19 oktober 2020 inkom en ansökan om förlängning/breddning av befintlig terrassmur med en högsta murhöjd om 2,3 m och med en färdig golvhöjd på



+15,65 m lika befintlig terrassmur. Förslaget innebar en breddning av terrassmuren med som mest ca 2,9 m.

Förslaget har reviderats. Breddningen är minskad till 1,5 m, en höjning av mark samt en mur om 1,3 m föreslås. Färdig golvhöjd föreslås bli samma nivå som befintlig terrassmur. Muren föreslås utformas lika befintlig mur och stenblock återmonteras, murning lika murarna på närliggande Villa Vegeta.

Sökande begärde förlängd kompletteringstid för eventuell ytterligare revidering av förslaget. Den 17 februari inkom komplettering med information om att de önskar få det senaste inskickade förslaget prövat i byggnadsnämnden.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D254 med beteckningen BII f v₁ e₁ +23,1, n₁ n₂. En stor del av marken mot vattnet är i gällande detaljplan punktplockad med bestämmelsen n₁ samt n₂ vilket innebär att marken på denna del av fastigheten inte får bebyggas samt att markens höjd inte får ändras. Området ska vidare bevaras som naturtomt. Ekar får inte fällas.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden. Fastigheten ligger i anslutning till Villa Vegeta som är q-märkt i gällande detaljplan.

Yttranden

Sökande har i yttrande framfört att utökning av terrassen syftar till att öka barnsäkerheten kring befintlig pool. Syftet är att kunna nå alla delar av poolen från terrassen och bättre möjliggöra att assistera badande barn. Om marken inte får höjas och föreslagen mur inte får vara lika hög som befintlig terrassmur kan inte fastighetsägarens önskemål om förbättrad säkerhet för badande barn uppfyllas.

Sökande framför vidare att breddningen av terrassmuren med 1,5 m kommer vara svår att upptäcka från fastighetsgränsen. Förslaget innebär att befintlig mur sänks vilket borde anses positivt.

Sökande samt fastighetsägare har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter på tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, samt marklov enligt 9 kap. 25 § PBL är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Förslaget har reviderats så att muren visuellt sett inte ger intryck



av att vara en volymökning. Muren strider därmed inte mot detaljplanen. Nu aktuellt förslaget har reviderats och föreslagna markförändringar görs utanför mark markerad som n₁ och n₂ i gällande detaljplan. Föreslagna markförändringar strider därmed inte mot detaljplanen. Åtgärderna ska istället bedömas efter lämplighet och anpassning till platsen.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 9 kap. 35 § samt 9 kap. 30 § PBL som reglerar förutsättningarna för när mark- respektive bygglov ska ges framgår att åtgärder ska uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § PBL. I paragrafen framgår att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Nya åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och naturvärden. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att markförändringar och murpartier kan bli dominerande i miljön de uppförs. Ändringar på en fastighet kan även bli prejudicerande för ytterligare ändringar i området.

Generellt har kommunen en riktlinje att en murhöjd om max 1 m kan prövas. Prövning om vad som kan tillåtas ska dock göras i varje enskilt fall. Föreslagen markförändring föreslås in mot egen tomt. En stor del av tomten bevaras som naturtomt. Miljö- och stadsbyggnadskontoret motsätter sig inte sökandes yttrande avseende att åtgärden är relativt dold i miljön och att det i det enskilda fallet kan finnas skäl att pröva en något högre murhöjd än 1 m. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer emellertid att föreslagen markförändring innebär ett onödigt ingrepp i terrängen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan även konstatera att höjden på terrassmuren skulle bli ca 2 m utan föreslagen markförändring. Med dagens rättspraxis skulle en terrassmur med sådan höjd upplevas som ett volymtillskott och ta byggnadsarea i anspråk.

Att terrasser/altaner kan ta byggnadsarea i anspråk framgår bland annat av mark- och miljööverdomstolens beslut 2014-10-27 mål nr P 3455-14. I avgörandet bedömdes en altan med en högsta höjd om 1,7 m vara en tillbyggnad då den visuellt gav intryck av att vara en volymökning.



Sökande har framfört att utbyggnaden av terrassmuren bland annat behövs för att öka säkerheten och övervaka/hjälpa barn som vistas i poolen.

Myndigheten för samhällsnydd och beredskap har tillsammans med Badsäkerhetsrådet tagit fram en broschyr, *Barnsäker pool och trädgårdsdamm*, publikationsnummer MSB248. Av broschyren framgår att små barn bör bada på gripavstånd. Befintlig pool har en sådan storlek att det bör vara svårt att uppnå gripavstånd från poolkanten oavsett om terrassmuren förlängs eller inte.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att planerad markutfyllnad samt föreslagen förlängning terrassmur inte är förenliga med kraven i 2 kap. 6 § samt 8 kap. 9 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § samt 35 § PBL att byggnadsnämnden avslår ansökan om mur och markförändring.

Underlag för beslut

- Situationsplan, inkom 2020-12-15
- Markplaneringsritning, inkom 2020-12-15
- Fasadritningar, inkom 2020-12-15
- Kontrollplan, inkom 2020-11-16
- Yttrande från sökande, inkom 2021-02-17

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 17 februari 2021.

Exp:

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.



Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.