

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

2020-10-02

Dana Costa  
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000838

Byggnadsnämnden

## **VINTERGRÖNAN 5 (DANARÖVÄGEN 58)**

### **Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad samt bygglov för nybyggnad av två enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ansökan avser rivning av befintlig huvudbyggnad och uppförande av två huvudbyggnader och två carportar. Fastigheten är en hörnfastighet där Danarövägen och Pilvägen möts. Fastigheten har större areal (2003 kvm) än närliggande fastigheter, som är bebyggda med villor placerade i lätt kuperad terräng med lummiga trädgårdar.

2018 inkom en ansökan om planändring för att möjliggöra en styckning av fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade 14 mars 2018 att avslå ansökan (BN 2018-03-14 § 12).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns juridiska förutsättningar att bevilja bygglov för föreslagen åtgärd eftersom förslaget bedöms planstridigt. Den gällande planen S 65 medger en fristående huvudbyggnad och en komplementbyggnad som eventuellt kan byggas ihop med grannens komplementbyggnad vid fastighetsgränser. Högst två bostadslägenheter får anordnas. Förslaget redogör för två bostäder i två huvudbyggnader och är därför planstridigt.

Sökande har beretts möjlighet att omarbета förslaget enligt gällande planbestämmelser och planens syfte. Något reviderat förslag har inte inkommit.

Underlag för föreslagen rivning är inte komplett eftersom sökanden inte har lämnat begärda kompletteringar som krävs för att miljö- och stadsbyggnadskontoret ska kunna bedöma om det finns juridiska förutsättningar att bevilja rivningslov. Begärd fotodokumentation, uppgift om husets bruttoarea samt motivering för föreslagen rivning har inte lämnats, trots flera påminnelser. Kontoret, som bedömt att ansökan om rivningslov är ofullständig, har med stöd av 9 kap. 22 § PBL, förelagt sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas juridiska förutsättningar att bevilja bygglov för uppförande av två



huvudbyggnader och två carportar på fastigheten varför ansökan ska avslås. Vidare saknas underlag för att bevilja rivningslov varför ansökan om rivningslov ska avvisas.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

- 1- Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå ansökan om bygglov för uppförande av två huvudbyggnader och två carportar.
- 2- Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att avvisa ansökan om rivningslov.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa  
Bygglovarkitekt

### UTLÅTANDE

#### **Avgift**

Avgiften för avslagen ansökan är 29 822 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

#### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan om rivning av befintlig huvudbyggnad och uppförande av två huvudbyggnader har inlämnats 13 juli 2020. Ansökan blev delvis komplett 2 september 2020.

Vid granskning av ärendet mot gällande plan bedömer kontoret att förslaget avviker från planens bestämmelser och syfte. Planen syfte är att skapa ett villaområde med högst tvåvåningsbyggnader, placerade i rymliga trädgårdar. Planbestämmelserna BFII medger inredning av två bostäder, i huvudbyggnaden eller en i huvudbyggnaden och en mindre bostad i komplementbyggnaden.

Övriga tomter i området är bebyggda med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad och skapar villaområde med varierande arkitektur och sammanhållen struktur.

Förslaget redogör för två tvåvåningshuvudbyggnader med

- 133 respektive 160 kvm byggnadsarea för hus 1 och 2
- 251 kvm bruttoarea samt 14,7 kvm öppenarea (för balkong) för hus 1
- 320 kvm bruttoarea för hus 2



- 54,6 kvm byggnadsarea och öppenarea för carport 1 och 2

I ansökan har sökanden angivit tillkommande bruttoarea 466,9 kvm. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har beräknat den totala bruttoarea och öppenarea till 640,6 kvm. Fasaderna föreslås utföras i vit kulör (NCS S-500). Tak föreslås beläggas med svart tegel (NCS S-9000).

Sökande har beretts tillfälle att ändra förslaget och ombetts komplettera underlag för rivningsansökan, som saknar kompletta handlingar. Förslaget har inte reviderats och kompletterande underlag, för bedömning om det finns förutsättningar att ge rivningslov, har inte inlämnats.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S65 från 1958 med beteckningen BF II där F reglerar att byggnaderna icke får inrymma flera än två bostadslägenheter. Byggnaderna - huvudbyggnad och komplementbyggnad - får högst uppta 1/5 av tomtens area, vilket motsvarar 400,6 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Planen medger högst två bostadslägenheter som förläggs i en huvudbyggnad alternativt en bostadslägenhet i huvudbyggnad och en i komplementbyggnad. Förslaget redogör för två huvudbyggnader med var sin bostad och tillhörande carportar.

Fastigheten ligger inte inom kulturskyddat område.

### **Yttranden**

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över kontorets bedömning av inlämnat förslag och har svarat att förslaget är planenligt (bilaga 3).

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Om utgångsläget är planstridigt kan byggnadsnämnden, enligt 9 kap. 30 a § PBL, förklara avvikelsen som liten. Förslaget avviker från detaljplanen avseende antal huvudbyggnader på tomt. Istället för en huvudbyggnad föreslås två huvudbyggnader.

I det aktuella ärendet är planavvikelsen så omfattande att den inte kan betraktas som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.



Planens text som förklarar beteckningen F, ”byggnaderna får icke inrymma flera än två bostadslägenheter”, rymmer eventuell möjlighet till misstolkning. Byggnaderna avser hela planområdet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar vid genomgång av hela området att planens syfte är ett villabebyggelseområde med en huvudbyggnad per tomt. Skulle byggnadsnämnden bevilja bygglov för två huvudbyggnader kan det skapa en prejudicerande effekt och en oönskad förtätning av området.

Uppförande av två byggnader skulle förändra bebyggelsens struktur, vilket även framhävts vid beslut om avslag för förslag till avstyckning 2018, dnr BN 2018-000252. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för den aktuella ansökan. I det fall byggnadsnämnden bedömer att lov ska ges bör ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet och ny prövning.

### **Underlag för beslut**

- Planritning hus 1 2020-09-02
- Planritning hus 2 2020-09-02
- Markplanering 2020-09-02
- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta 2020-09-02
- Fasader ost och söder, väst och norr, hus 1 2020-09
- Fasader ost och söder, väst och norr, hus 2 2020-09-02
- Fasader carport 1 och 2 inlämnad 2020-09-02
- Sektion hus 1 2020-09-02
- Sektion hus 2 2020-09-02

Bilaga 1: Urklipp karta över bebyggelsen

Bilaga 2: Yttrande från sökande

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt del av ansökan som komplett 2020-09-02. Den delen av ansökan som omfattas av rivning är inte komplett.

---

Exp:

Delges:

- Sökande

### **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](http://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](http://www.danderyd.se/overklagan).