

DJURSHOLM 2:346 (HAGBARDSVÄGEN 1)
**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av byggnad
för idrottsändamål**

Ärendet

Djursholms Golfklubb, DGK, ansöker om förhandsbesked avseende en ny friliggande byggnad. Byggnaden ska användas för olika idrottsaktiviteter, omklädning samt möten och utbildning. Byggnaden ska placeras i samma läge som befintlig tränarbostad, som avses rivas.

Förslaget innebär större byggrätt än planen tillåter samt placeras närmare tomtgräns än 10 meter.

Förslaget överensstämmer inte med detaljplanen. Byggnadsnämnden äger dock rätt att medge avsteg från bestämmelserna inom Y-området som är avsett för idrottsområde. Eftersom byggnadsnämnden har rätt att medge avsteg betraktas inte avstegen som avvikelser från detaljplan. Därför har grannarna inte hörts i ärendet.

Med hänsyn till att byggnadens funktion är nödvändig för verksamhetens utveckling och att byggnaden som ersätter en befintlig byggnad på samma plats inte påverkar omgivningen avsevärt tillstyrker kontoret förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddela positivt förhandsbesked för bygglov enligt ansökan och godta avsteg för byggnadsarea och byggnadens placering enligt särskild bestämmelse 11 § i detaljplanen. Förhandsbeskedet villkoras med att byggnaden ska placeras minst 2 meter från närmaste tomtgräns samt att inga markförändringar större än +/- 1 meter får ske i anslutning av byggnaden.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 12 000 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 178 med beteckningen Y. Första planen för området upprättades 1913, varpå den ersattes med S 150 år 1937. Nästa ändring kom 1945 genom S 166, innan nu gällande S 178 antogs 1946. Detaljplanen, S178 (ersätter och kompletterar S 150), medger två våningar.

Enligt plan 150 med beteckningen Y, fastställd 15 nov 1938 får 1/10 av tomtens yta bebyggas, motsvarande 166,2 kvm bebyggas. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 10 meter. Byggnadsnämnden kan medge avsteg, dock ej under 6 meter. Byggnadens höjd får vara 7,6 meter.

För området gäller i tillämpliga delar genom beslut den 9 juli 1937 (plan S 150) samt planbeslut den 15 november 1938 med följande ändringar: 1, 2, 5, 7 och 11 §§.

Enligt 11 § gäller särskilda bestämmelser för vissa specialområden:

Beträffande bebyggande av områden betecknat med A, Ae, T och Y äger byggnadsnämnden att i fråga om byggnadssätt, tomtstorlek, byggnads läge å tomt och byggnadsyta meddela de undantag som kunna påkallas från ovanstående avseenden tillämpliga bestämmelser även som meddela med hänsyn till områdenas användande lämpade närmare föreskrifter.

Detaljplanens § 11, särskilda bestämmelser för vissa specialområden däribland med 'Y' betecknade idrottsområden, ger byggnadsnämnden möjlighet att medge en större BYA än vad som anges i § 6 för att motsvara den aktuella verksamhetens behov.

Fastigheten ligger inte inom något bevarandeområde.

Yttranden /Remiss

Avstegen från detaljplanen betraktas inte som avvikelser från detaljplanen då byggnadsnämnden har rätt att medge avsteg från detaljplanen enligt detaljplanens § 11.

Ärendet har skickats på remiss till interna förvaltningar. Eventuella synpunkter redovisas vid sammanträdet.



Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnadsarean (BYA) för den befintliga byggnaden är ca 227. Den nya byggnaden blir ca 400 kvm i byggnadsarea (BYA) och 570 kvm bruttoarea (BTA). Den nya byggnaden blir bredare och längre än den befintliga byggnaden och placeras på samma plats.

Föreslagen byggnad, med större byggnadsarea (BYA) än planen tillåter, 400 kvm istället för 166 kvm, motiveras utifrån klubbens behov för utveckling av klubbens verksamhet enligt nedan:

- inomhusträning under vinterhalvåret samt i dåligt väder under övriga årstider,
- fysisk träning i gym
- omklädningsrum tillgängliga för rörelsehindrade,
- att ytterligare utvecklas som social mötesplats, samt
- förbättrade klubbens restaurangverksamhet.

För att undvika att fälla befintliga träd, och för att inordna den nya byggnaden i platsens bebyggelsemönster, önskar sökanden att den nya byggnaden placeras i liv med den befintliga vagnhallsbyggnaden, det vill säga likt tomtgränsen mot fastigheten söder om Djursholm 2:346. Enligt sökanden behöver den nya byggnaden därmed delvis uppföras och förvaltas via denna grannfastighet, som ägs av kommunen men arrenderas av DGK, liksom de övriga fastigheter som DGK disponerar för sin verksamhet.

Byggnaden ska användas för olika idrottsaktiviteter, omklädning samt möten och utbildning. Byggnaden avses placeras i läget för befintlig tränarbostad, som avses rivas.

Förslaget innebär större byggrätt än planen tillåter samt placering närmare tomtgräns än 10 meter.

Det inlämnade förslaget överensstämmer inte med detaljplanen.

Byggnadsnämnden äger dock rätt att medge avsteg från bestämmelserna inom Y-området som är avsett för idrottsområde. Eftersom byggnadsnämnden har rätt att medge avsteg betraktas inte avstegen som avvikelser från detaljplan. Därför har grannarna inte hörts i ärendet.

Normalt krävs att en så pass stor ökning av byggrätten prövas genom en ändring av detaljplanen. I den aktuella planen har dock byggnadsnämnden möjlighet att ge undantag från vissa bestämmelser om de bedöms lämpliga.

Den föreslagna byggnaden ersätter en annan byggnad på samma plats som ligger ca 2 meter från tomtgränsen. Den befintliga byggnaden är 227 kvm vilket är större än planen tillåter. En ökning av byggrätten med 173 kvm i ca förhållande till den befintliga byggnaden bedöms inte ha stor påverkan på miljön eller omgivningen.



Med hänsyn till att byggnadens funktion är nödvändig för verksamhetens utveckling och att byggnaden som ersätter en befintlig byggnad på samma plats inte påverkar omgivningen avsevärd tillstyrker kontoret förslaget.

Förhandsbesked

Den som planerar att utföra en bygglovspliktig åtgärd kan ansöka om ett förhandsbesked innan ansökan om bygglov görs.

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 17 § ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Ett förhandsbesked anger om en viss åtgärd kan tillåtas på en viss plats eller inte. Förhandsbesked är ett eget, från bygglovsansökan fristående, ärende och ska lämnas av byggnadsnämnden när någon begär det. Beslutet kan överklagas av både sökanden och andra berörda. Om det är osäkert om bygglov kommer att beviljas för en åtgärd kan man först söka förhandsbesked. En ansökan om förhandsbesked kräver inte lika många handlingar som en ansökan om bygglov. Den projektering som krävs för ett bygglov kan på detta sätt undvikas och då sparar sökanden både tid och pengar.

Behovet av att få förhandsbesked är störst vid åtgärder utanför detaljplan. Det kan dock finnas behov av förhandsbesked även inom detaljplanelagda områden. Detaljplanen utgör visserligen i sig en form av förhandsbesked. Under genomförandetiden kan det ibland finnas behov av att få en åtgärd prövad, till exempel om detaljplanen är mycket schematisk.

För förhandsbeskedet gäller följande:

Förhandsbeskedet villkoras med att byggnaden ska placeras minst 2 meter från närmaste tomtgräns samt att inga markförändringar större än +/- 1 meter får ske i anslutning av byggnaden.

Upplysningar

Ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Inkommer inte ansökan om bygglov inom den tiden upphör beslutet att gälla. Att ett beslut om förhandsbesked är bindande innebär att byggnadsnämnden vid prövningen av bygglovet endast får pröva frågor som inte avgjorts genom förhandsbeskedet.



Underlag för beslut:

- Situationsplan på bestyrkt utdrag ur primärkartan (2020-10-09)
 - Nybyggnadskarta (2020-10-09)
 - Projektbeskrivning (2020-10-09)
 - Projektbeskrivning (2020-08-21)
 - Illustration (2020-08-21)
 - Markplaneringsritning (2020-08-21)
 - Situationsplan (2020-08-21)
 - Fasadritning (2020-08-21)
-

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

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.