

Christin Klarström
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000972

Byggnadsnämnden

JÄRNSKOG 22 (SVEAVÄGEN 57A)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad med 19,25 kvm. Befintlig byggnad inrymmer fyra bostäder. Utgångsläget är planstridigt då gällande detaljplan endast medger en bostad. Befintlig planavvikelse kan inte betraktas som liten eller förenlig med planens syfte.

Med anledning av det planstridiga utgångsläget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad. Nu aktuellt tillbyggnadsförslag avviker från gällande detaljplan avseende överskridande av byggnadsarea med ca 1,1 procent.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström
Bygglovhandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 4 181 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad med 19,25 kvm byggnadsarea i ett plan. Tillbyggnaden föreslås få fasader i en kombination av puts och trä och ges ett plåttak. Färg är ännu inte angivet.

Befintlig byggnad inrymmer fyra bostäder. Utgångsläget är planstridigt då gällande detaljplan endast medger en bostad. I kommunens arkiv finns för



fastigheten ritningar från år 1948. Redan då inrymde huvudbyggnaden fyra bostäder med egna entréer på gemensam tomt.

Det finns inga beviljade bygglov för tillbyggnad enligt PBL eller Plan- och bygglag (1987:10) på fastigheten. År 2018 inkom en ansökan om tillbyggnad. Ansökan avvisades då begärda handlingar inte inkom inom utsatt tid.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller plan nr S150 som fått ändrad plankarta/kvartersgränser genom plan S200 samt ändrade bestämmelser enligt S359. Beteckning BFII gäller. För de bestämmelser som inte uttryckligen ändrats genom S359 och S200 gäller även bestämmelserna i S150.

Huvudbyggnad får uppta högst 1/8 av tomtens areal, vilket för fastigheten motsvarar 239,5 kvm. Fastigheten är enligt bestyrkt utdrag ur primärkartan från år 2015 bebyggd med ca 222,8 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. På tomt mindre än 3000 kvm får högst en lägenhet inredas. Ett uthus om max 40 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter. Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Byggnadsstadgans 39 § och 4,5 meter mot granntomt gäller.

Miljö- och stadbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Huvudbyggnaden inrymmer fyra bostäder i jämförelse mot tillåtna en bostad.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B30. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Yttranden

Sökande har lämnat synpunkter avseende att befintlig byggnad endast upptar 220 kvm och att det finns 20 kvm kvar att disponera. Vidare framför sökande att den föreslagna tillbyggnaden är framtagen av arkitekt i tidstypisk funkiskaraktär för att göra ett integrerat tillägg till befintlig byggnad. Särskild vikt och aktsamhet har tagits för att utbyggnaden ska anpassas till befintlig byggnad och till omgivningen. Sökande lyfter fram att fastigheten bebyggdes år 1947, att byggnaden redan innefattat fyra lägenheter samt att avvikelserna avseende antalet bostäder uppenbarligen har godkänts. Nu aktuell utbyggnad kommer inte innebära någon ändring av antalet bostäder.



Sökande har den 23 november inlämnat ytterligare ett yttrande. Sökande framför att befintlig byggnad inte bör betraktas som planstridig. Till stöd för detta anger sökande att detaljplan S150, som gällde när byggnaden uppfördes, omfattar en möjlighet för byggnadsnämnden att medge fler kök/bostäder för exempelvis arbetarbostäder. Fastigheten uppfördes enligt sökande som arbetsbostäder till Viktor Rydbergs Samskola. Att detaljplanen har en uppenbar intensjon att fler än en bostad ska kunna inrymmas i huvudbyggnaden i det fall det finns skäl bör innebära att det finns grund att förklara åtgärden som planenlig alternativt som en liten avvikelse förenlig med planens syften. Antalet bostäder i huvudbyggnaden bör därför inte betraktas som planstridigt. Att fastighetsägare inte kan nyttja byggrätten när godkänt bygglov för inredningen finns är orimligt. I det fall byggnadsnämnden trots detta betraktar antalet bostäder som planstridigt anser sökande att det finns förutsättningar att läka/förklara planstridigheten som liten. Sökande framför även att det finns flertalet byggnader inom området med flera stora villor som byggts om till bostadsrättsföreningar med minst tre lägenheter, att fastigheten innefattar fyra lägenheter är alltså inget unikt för Djursholm eller Danderyd.

Beträffande tillbyggnaden framför sökande att eventuell avvikelse beträffande överyta bör bedömas som en liten avvikelse som bör tillåtas. I det fall byggnadsnämnden inte anser detta möjligt önskar sökande få inkomma med nya handlingar efter diskussion med arkitekt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för bygglov är, enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 a PBL, att byggnadsverket som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, det vill säga att befintliga förhållanden är planenliga. Om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt, kan bygglov ändå ges, enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL, om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller ÄPBL.

Planstridiga åtgärder som har tillkommit före ÄPBL regleras genom punkt 13 i övergångsbestämmelserna till PBL. Övergångsbestämmelsen hänvisar till 17 kap. 18 a § ÄPBL som anger att byggnadsnämnden i ett ärende om bygglov får förklara att en åtgärd som utförts i strid med plan ska utgöra en liten avvikelse. Avvikelsen måste dock vara liten och förenlig med detaljplanens syfte för att den ska kunna förklaras som godtagen (se mark- och miljööverdomstolens avgörande 2018-05-16 i mål nr P 8127-17). Vissa åtgärder, såsom att byggnadens yttre utseende avsevärt ändras, är undantagna kravet på planenligt utgångsläge enligt 9 kap. 30 §.



Ytterligare en förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden som ansökan avser är planenlig. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Har avvikelser tidigare godtagits ska, enligt 9 kap. 31 d § PBL, en samlad bedömning göras av avvikelserna som åtgärden innebär och de avvikelser som tidigare godtagits på fastigheten.

Begreppet liten avvikelse från detaljplan motsvarar det som i tidigare lagstiftning benämndes mindre avvikelse. Avvikelser ska bedömas restriktivt och i förhållande till rådande rättspraxis. I RÅ 1991, Ref 68 prövades frågan om uppförandet av huvudbyggnad med två bostadslägenheter där detaljplanen endast medgav en bostadslägenhet. Åtgärden bedömdes inte vara en liten avvikelse från gällande detaljplan.

Nu aktuell ansökan rör tillbyggnad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Huvudbyggnaden inrymmer fyra bostäder i jämförelse mot tillåtna en bostad. Byggnaden har bygglov men avvikelserna är inte godtagna enligt PBL eller ÄPBL. Antalet lägenheter överskrider med tre. Den befintliga avvikelserna kan inte förklaras som liten eller förenlig med planens syften. Redan med anledning av detta saknas juridiska möjligheter att tillstyrka ytterligare utbyggnad av huvudbyggnaden, detta oavsett om tillbyggnadsförslaget överensstämmer med gällande detaljplan eller inte. Nu aktuellt förslag uppskattas innebära en överyta på ca 2,6 kvm, motsvarande ca 1,1 procent.

Sökande har framfört att den föreslagna tillbyggnaden är framtagen i tidstypisk funktionskaraktär för att göra ett integrerat tillägg till befintlig byggnad. Särskild vikt och aktsamhet har tagits för att utbyggnaden ska anpassas till befintlig byggnad och till omgivningen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret motsätter sig inte utformningen. Utformningen saknar dock betydelse i detta ärende då den ursprungliga avvikelserna hindrar ytterligare utbyggnad av huvudbyggnaden.

Med anledning av sökandes yttrande 23 november gör miljö- och stadsbyggnadskontoret följande tillägg: ansökan om bygglov ska prövas enligt nu gällande detaljplan och rättspraxis. En planstridighet kan uppstå bland annat genom antagandet av en ny detaljplan eller att avvikelser från detaljplanen godkänns vid tidigare bygglovsprövning. Möjligheten att medge dispens från planbestämmelser har skärpts genom ÄPBL och PBL samt genom rättspraxis.

Detaljplan S150 har fått delvis ändrade bestämmelser i och med S359 från år 1972. Enligt S359 får på tomt med en yta av minst 3000 kvm högst två lägenheter, och på tomt mindre än 3000 kvm högst en lägenhet inredas. Aktuell



fastighet är 1916 kvm och inrymmer 4 bostäder. Att S150 har en bestämmelse som lyder ”Å tomt med minst 4000 m²:s areal få i huvudbyggnad högst två kök inredas. Huvudbyggnad å mindre tomt må ej innehålla fler än ett kök. Flera kök än ovan sagts få endast undantagsvis, såsom för beredande av arbetarbostäder eller eljest, inredas, dock allenast efter stadsfullmäktiges medgivande” ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontorets ställningstagande. Utgångsläget bedöms planstridigt och kan inte förklaras som liten eller förenlig med planens syften.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad med stöd av 9 kap. 30 PBL.

I det fall byggnadsnämnden bedömer att lov ska ges bör ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för grannhörande och komplettering av ärendet.

Sökande samt fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Underlag för beslut

- Yttrande från sökande, inkom 2020-11-23
- Yttrande från sökande, inkom 2020-09-21
- Fasadritning nordost och nordväst, inkom 2020-09-01
- Fasadritning sydväst och sydöst, inkom 2020-09-01
- Sektion- och planritning, inkom 2020-09-01
- Situationsplan, inkom 2020-09-01

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget. I det fall byggnadsnämnden bedömer att lov ska ges bör ärendet dock återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för grannhörande och komplettering av ärendet.

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