

Augin Erdinc
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000336

Byggnadsnämnden

TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 8 (BACKVÄGEN 8B)
Ansökan om bygglov för påbyggnad av enbostadshus
samt fasadändring av huvudbyggnad

Ärendet

Ansökan avser påbyggnad av enbostadshus med en våning med tillkommande bruttoarea om 126,8 kvm.

Den 21 april 2020 beviljade miljö- och stadsbyggnadskontoret bygglov för påbyggnad av fastigheten (dnr BN 2020-000336). Beslutet överklagades till länsstyrelsen.

Den 2 oktober 2020 beslutade länsstyrelsen att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisa ärendet för vidare handläggning. Länsstyrelsens motivering var bland annat att om befintlig byggnad byggs på med en våning som ligger närmare än planens stadgade 6 meter från tomtgräns innebär det att den lovgivna åtgärden avviker från detaljplanen.

Det nu aktuella förslaget innebär att den föreslagna påbyggnaden dras in 1,5 meter mot fastigheten Trädgårdsmästaren 9, vilket medför att påbyggnaden placeras 6 meter från tomtgräns enligt gällande detaljplan samt rivning del av skärmtak.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för påbyggnad av enbostadshus med en våning med tillkommande bruttoarea om 126,8 kvm.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge rivningslov och startbesked för rivning av del av skärmtak mot norr.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Ted Alkert, Talluddsvägen 59, 132 48 Saltsjö Boo.
4. Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 22 444 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Huvudbyggnaden är idag uppförd med en våning och källare. Nedre våningen har en rumshöjd på 2,2 meter och disponeras som pannrum, förvaringsutrymme, tvättrum och garage. Ändamålet är av källarkaraktär.

Ansökan avser påbyggnad med en våning. Den nya föreslagna byggnadshöjden blir 7,6 meter räknat från medelmarknivå med 30 grader taklutning.

Med den nya föreslagna påbyggnaden uppförs huvudbyggnaden med en källare och två våningsplan. Taket utformas med valmattak. Påbyggnaden anpassas till huvudbyggnadens karaktär med spröjsade fönster och franskbalkong med gul ockra, vita knutar, olivgröna fönsterdetaljer och rött lertegel.

Det ursprungliga förslaget har ändrats genom att dra in påbyggnaden 1,5 meter från fastighetsgränsen mot Trädgårdsmästaren 9. Påbyggnaden placeras 6 meter från tomtgränsen enligt inlämnat förslag. Förslaget avser även minskning av befintligt skärmtak mot norr.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller stadsplan S272, fastställd den 26 januari 1940. Av femte punkten i övergångsbestämmelserna till PBL följer att en sådan äldre plan ska gälla som detaljplan. Av detaljplanen framgår följande, vari här är av intresse: Huvudbyggnad ska förläggas minst 6 meter från gräns mot granntomt. Dock får nämnden om särskilda skäl föreligger och om grannes byggnad inte är uppförd närmare än 7,5 meter, medge kortare avstånd, men inte mindre än 4,5 meter. Sådant medgivande får inte lämnas utan att ägaren av grannfastigheten getts möjlighet att yttra sig. Fastigheten får bebyggas med 1/10 av fastighetens yta, vilket för Trädgårdsmästaren 8 innebär 136,1 kvm. För enplansbyggnader får nämnden i undantagsfall medge avvikelser upp till en niondel av tomtens yta. Byggnad får uppföras i högst två våningar förutom vind. Byggnadens höjd får inte överstiga 7,6 meter. Yttertakets lutning får inte överstiga 30 grader. Tomt må inte bildas med mindre areal än 1500 kvm, dock må, där för kvarterets ändamålsenliga bebyggande så finnes lämpligt, tomt undantagsvis erhålla mindre areal, likväl ej under 1250 kvm. Där det oundgängligen behövs och förhållandena medger så, får smärre avvikelser beträffande hushöjd, taklutning och gränser mellan olika bestämmelseområden medges av nämnden.



Yttranden /Remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Ägarna till fastigheten Trädgårdsmästaren 9 har lämnat synpunkter avseende planstridigt utgångsläge, våningsantal som överskrids och betydande olägenheter.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Efter att bygglov BN 2020-000336 från 21 april 2020 återförvisades för vidare handläggning från länsstyrelsen den 2 oktober 2020, konstaterar kontoret att utgångsläget på fastigheten avviker från gällande detaljplan avseende avstånd till tomtgräns med placering om 4,5 meter mot tillåtna 6 meter. Byggnadsarea överskrids dessutom med 1,4 kvm. Bygglov för tillbyggnad beviljades 2003, det vill säga prövningen har gjorts mot PBL, där befintlig avvikelse avseende avstånd till tomtgräns har bedömts som en mindre avvikelse. Situationsplanen från det tidigare bygglovet (dnr 2003-BN0471) visar även att måtten är detsamma som inlämnat förslag, vilket innebär en avvikelse på beslut från 2003 avseende byggnadsarean med 1,4 kvm.

Länsstyrelsen har synpunkter på den nya påbyggnaden som placeras 4,5 meter mot tomtgräns mot tillåtna 6 meter utan att grannhörande har skett. Det nya förslaget innebär att påbyggnaden placeras 6 meter från tomtgränsen. Ansökan avser även rivning av del av skärmtak som minskas till ett djup om 50 cm. Skärmtaket är en fribärande konstruktion och kommer därmed inte räknas med i byggnadsarean enligt SIS (Svenskstandard).

Ärendet har skickats på remiss till grannar. Ägarna till grannfastigheten Trädgårdsmästaren 9 har inkommit med erinran mot förslaget. Synpunkterna gäller att fastigheten har planstridigt utgångsläge, att huvudbyggnaden redan är uppförd med två våningar utan påbyggnaden och betydande olägenhet.

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet. (2 kap 9 § PBL).

Nedre våningen har en rumshöjd på 2,2 meter och disponeras som pannrum,



förvaringsutrymme, tvättrum och garage. Ändamålet är av källarkaraktär. Begreppen källare och vind definieras varken i ÄPBL eller ÄPBF. I Boverkets allmänna råd anges att en källare är ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. Som våning räknar man även källare om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL)

Lämplighet för sitt ändamål

Byggnaden och bostäderna bedöms lämpliga för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. (8 kap 1 § PBL)

God färg-, form- och materialverkan

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan. (8 kap 1 § PBL)

Förvanskning och varsamhet

Åtgärden bedöms varsamt utformad och bedöms inte innebära någon förvanskning. (8 kap 13 §, 17 § PBL)

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för utvändigt ändring- och påbyggnad av enbostadshus.

Underlag för beslut

- Situationsplan (2021-02-12)
- Plan- och sektionsritning (2021-02-12)
- Fasadritningar (2021-02-12)
- Remissvar från ägarna till Trädgårdsmästaren 9 (2020-12-29)

Bilaga 1: Länsstyrelsens beslut 2020-10-02



För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 2021-01-21

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.



Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Leif och Eva Hjortsberg, fastighetsägare till Trädgårdsmästaren 9

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.