

Byggnadsnämnden

YSÄTER 47 (YSÄTERVÄGEN 7)

Ansökan om bygglov och marklov för nybyggnad av garage och stödmurar

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad om 49,3 kvm i två våningsplan. Komplementbyggnaden placeras 1,3 meter från tomtgränsen vid ena hörnet mot fastigheten Ysäter 46. Ansökan omfattar även markförändringen vid den föreslagna komplementbyggnaden samt uppförande av stödmurar och en poolterrass.

Den föreslagna komplementbyggnaden avviker från gällande detaljplan avseende avstånd till tomtgräns, byggnadsarea och avstånd mellan skilda byggnader.

Vidare har fastigheten ett planstridigt utgångsläge gällande huvudbyggnadens våningsantal. Den föreslagna komplementbyggnaden avviker även från detaljplanen. Avvikelserna tillsammans kan inte betraktas som små. Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker bygglovet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för komplementbyggnad och stödmurar.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå föreslagna markförändringen.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för avslaget är 4 488 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Den lagstadgade tidsfristen för handläggning gick ut 2021-02-08 och beslut fattas 2021-03-10, vilket innebär att handläggningen



överskrids med 4 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med fyra femtedelar med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Avgiften är därför 898 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Den 7 december 2020 inkom ansökan som avser nybyggnad av komplementbyggnad med byggnadsarea om 49,3 kvm respektive bruttoarea om 98,6 kvm. Byggnaden har 2 våningar. Föreslagen nybyggnad placeras 1,3 meter från tomtgräns mot Ysäter 46. Ansökan omfattar även marklov för markförändring samt uppförande av stödmurar vid en ny poolterrass.

Den 16 december 2020 begärde kommunen kompletteringar för vidare handläggning. Förslaget avviker från planen avseende byggrätt som överskrids med 9,3 kvm samt avståndet till tomtgränsen med 1,3 meter mot tillåtna 4,5 meter för uthus.

Fastighetens planstridiga utgångsläge med tillkommande avvikelser för komplementbyggnaden kan inte ses som mindre avvikelse, därav kan inte miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrka förslaget.

Den 25 januari 2021 inkom ett samtal från sökande som framförde att man vill få ansökan prövad av byggnadsnämnden.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S142 med beteckningen BÖII1600. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 yta motsvarande 226,6 kvm. Komplementbyggnad får uppföras om högst 1/40 av fastighetsytan dock max 40 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd om 7,6 meter.

Komplementbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, med en byggnadshöjd om högst 3 meter. Avstånd mellan skilda byggnader ska inte understiga 9 meter, dock äger byggnadsnämnden rätt att medge mindre avstånd till huvudbyggnad, under förutsättning att detta prövas vara förenligt med ett prydligt ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad med tre våningar i jämförelse med tillåtna två våningar.



Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B45. Fastigheten är utpekad som omistlig. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Byggnaden är klassad som omistlig och får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas.

Yttranden /Remiss

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Huvudbyggnaden på fastigheten är utpekad som omistlig. Därav ska stor vikt läggas vid att tomterna inte förändras genom stora anläggningsarbeten, som plansprängningar och utfyllnader för exempelvis parkeringsplatser. Nyttillskott ska underordna sig befintlig miljö. Hus och trädgårdar är följansamt anlagda efter tomternas kuperade topografi, utan större plansprängningar eller planutfyllnader. Tomterna ska avgränsas med enkla staket eller lövhäckar. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att nya föreslagna stödmurar och markförändring förvanskar naturtomtens naturliga topografi och landskapsbilden, därav kan inte förslaget avseende stödmurar och markförändring tillstyrkas.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988). Därutöver ska åtgärden inte strida mot detaljplanen samt uppfylla de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

En grundläggande förutsättning för bygglov är att det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen (så kallat planenligt ursprungsläge). Om byggnaden inte stämmer överens med detaljplanen måste avvikelsen enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL tidigare ha godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser. Hänvisningen till äldre bestämmelser omfattar endast avvikelser som har godtagits i samband med bygglovsprövningar enligt PBL eller den äldre plan- och bygglagen 1987:10, ÄPBL.



Om utgångsläget är planstridigt kan byggnadsnämnden, enligt 9 kap. 30 a § PBL, förklara avvikelsen som liten. Har avvikelser tidigare godtagits ska, enligt 9 kap. 31 d § PBL, en samlad bedömning göras av avvikelsen som åtgärden innebär och de avvikelser som tidigare godtagits på fastigheten.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende våningsantal. Avvikelsen har inte godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. Aktuellt förslag innebär en ytterligare avvikelse för föreslagna komplementbyggnaden avseende avstånd till tomtgräns med 1,3 meter mot tillåtna 4,5 meter samt byggnadsarean som överskrids med 49,3 kvm mot tillåtna 40 kvm. Sammanlagda avvikelser kan inte betraktas som mindre avvikelse.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter en detaljplans genomförandetid har löpt ut finns utökade möjligheter att medge avvikelser, enligt 9 kap. 31 c PBL. Sådana avvikelser syftar till att kunna medge avvikelser för åtgärder som tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Att åtgärden ska tillgodose ett angeläget gemensamt behov innebär att det ska vara väsentligt för flera människor, inte enbart vara till nytta för en eller några få personer. Med att åtgärden ska tillgodose ett allmänt intresse avses att byggnaden eller anläggningen ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet. (prop. 2013/14:126 s. 309 f.) De utökade möjligheter att pröva liten avvikelse, som 9 kap. 31 c PBL innebär, är inte tillämpliga då åtgärden inte kan anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för komplementbyggnad.

Underlag för beslut

- Grannegodkännande 2020-12-07
- Kontrollplan 2020-12-07
- Fasad Öst 2020-12-07



- Fasad Väst 2020-12-07
- Fasad Syd 2020-12-07
- Fasad Norr 2020-12-07
- Sektion 2020-12-07
- Planritningar 2020-12-07
- Situationsplan 2020-12-07
- Situationsplan med grannegodkännande 2020-12-07

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2020-12-07

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.