

Byggnadsnämnden

BYGGMÄSTAREN 19 (TÅGALIDEN 9)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus genom utökad glasveranda samt återställande av tornrum. Förslaget avviker från detaljplanen avseende tillåten byggnadsarea. Avvikelsen kan inte betraktas som liten, enligt 9 kap. 31 b § PBL. Planstridigt utgångsläge föreligger och förutsättningar att ge bygglov för tillbyggnad saknas, enligt 9 kap. 30 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad med glasveranda med stöd av 9 kap. 30 och 9 kap. 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900).
2. Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad genom tornrum med stöd av 9 kap. 30 och 9 kap. 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 4 517 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund

Den 29 januari 2021 kom en ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvärdig ändring av huvudbyggnaden på Byggmästaren 19 in till miljö- och



stadsbyggnadskontoret. Befintlig byggnad har ett eftersatt underhåll och föreslagna fasadändringar syftar till att återställa byggnadens ursprungliga karaktär. Förslaget redovisade även tillbyggnad genom utökad glasveranda samt tillbyggnad av tornrum.

Vid granskning av ansökan kunde konstateras att byggrätten på fastigheten redan är kraftigt överskriden och att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad med byggnadsarea om 193 kvm respektive 18,5 kvm, vilket innebär en avvikelse från tillåten byggnadsarea med 42,5 kvm motsvarande 25 procent.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har meddelat sökande att förutsättningar för att ge bygglov för ytterligare tillbyggnad saknas. Ett planstridigt utgångsläge utgör dock inte hinder för fasadändringar. Bygglov för utvändiga ändringar av byggnaden har godkänts i delegationsbeslut den 30 april 2021 (BN 2021-000115).

Beskrivning av ärendet

Ny ansökan om bygglov kom in den 23 mars 2021. Aktuell ansökan avser de tillbyggnader som sökande vill få prövad av byggnadsnämnden. Föreslagen tillbyggnad har en tillkommande byggnadsarea om 10,6 kvm. Förslaget redovisar även tillbyggnad genom nytt tornrum. Byggnaden har haft ett utsiktstorn som ursprungligen varit högre än idag. Förslaget i aktuell ansökan innebär att det idag kapade och igensatta tornet återställs enligt ursprungsritningar och byggs in med ett nytt tornrum med glasad överdel. Volymökningen innebär att tornets väggliv höjs ca 2 meter.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 270 med beteckningen Ö. Enligt planbestämmelserna får högst en tiondel av fastighetens yta bebyggas, vilket motsvarar 169 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar samt suterrängvåning där terrängen är kuperad. En tredjedel av vindens yta får inredas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter. Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 56. Området är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefullt, enligt 8 kap 13 § PBL, och får inte förvanskas. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.



Yttrande

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över kontorets tjänsteutlåtande och kommit in med ett yttrande den 4 maj 2021.

Sammanfattningsvis syftar föreslagen tillbyggnad av tornrum till att återskapa husets arkitektur i den särskilt värdefulla miljön som byggnaden är en del av. Tornet lyfts fram som ett viktigt arkitektoniskt element. Flera av villorna runt Stocksunds vattentorn har torn och området är utpekad av kommunen som en särskilt värdefull bebyggelse. Mindre tillbyggnad av glasveranda har anpassats till byggnadens karaktär och motiveras främst av behovet av att kunna bygga en musikstudio i källarvåningen. Tillbyggnaden placeras i enlighet med detaljplanens bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns (6 meter).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

För att kunna bevilja en ansökan om bygglov måste åtgärden överensstämma med detaljplanen. Även den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser måste överensstämma med detaljplanen. Kravet på så kallat planenligt utgångsläge är en grundläggande förutsättning för bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL. Om byggnadsverket inte stämmer överens med detaljplanen måste avvikelserna ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller äldre bestämmelser.

Om utgångsläget är planstridigt får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelserna som liten. En sådan förklaring får endast göras om avvikelserna från planen kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte, enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Befintlig byggnad avviker redan kraftigt från detaljplanen avseende överskriden byggnadsarea. Med föreslagen tillbyggnad skulle avvikelserna motsvara ca 30 procent. Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt, enligt gällande praxis. Frågan om en avvikelse är att anse som mindre bör inte enbart bedömas utifrån absoluta mått och tal, men det finns en gräns där storleken i sig innebär att avvikelserna enligt normalt språkbruk inte länge kan uppfattas som mindre (se RÅ 1991 re.57).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att överskridandet av den tillåtna byggnadsarean inte är en avvikelse av obetydlig omfattning. Enligt gällande praxis saknas förutsättningar att betrakta avvikelserna som tillbyggnadsförslaget innebär som liten, med stöd av 9 kap. 31 b § PBL. Vidare saknas förutsättningar att förklara den befintliga avvikelserna som en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 första stycket 1 b PBL.



Efter att en detaljplans genomförandetid har löpt ut finns vissa utökade möjligheter att medge avvikelser, enligt 9 kap. 31 c PBL. Sådana avvikelser syftar till att kunna medge åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. De utökade möjligheter att pröva liten avvikelse, som 9 kap. 31 c PBL innebär, är inte tillämpbar då åtgärden inte kan anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse.

Fastigheten ingår i ett bebyggelseområde som är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefullt, enligt 8 kap. 13 § PBL. Lovbefriade åtgärder som avses i 4 a–4 c §§ är inte tillämpbara, enligt 9 kap. 4 d § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av med stöd av 9 kap. 30 och 9 kap. 31 b §§ PBL att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för föreslagna tillbyggnader.

Underlag för beslut

- Situationsplan, inkom 2021-03-23
- Källarplan, inkom 2021-03-23
- Entréplan, inkom 2021-03-23
- Övre plan, inkom 2021-03-23
- Vindsplan, inkom 2021-03-23
- Takplan, inkom 2021-03-23
- Sektion A-A, inkom 2021-03-23
- Sektion B-B, inkom 2021-03-23
- Fasad mot öster, inkom 2021-03-23
- Fasad mot söder, inkom 2021-03-23
- Fasad mot väster, inkom 2021-03-23
- Fasad mot norr, inkom 2021-03-23
- Perspektiv vy öster, inkom 2021-03-23
- Perspektiv vy söder, inkom 2021-03-23
- Perspektiv vy väster, inkom 2021-03-23
- Yttrande, inkom 2021-05-04

Bilagor:

- BILAGA: HISTORIA OCH ARKITEKTUR, inkom 2021-01-29
- BILAGA: VILLA KASTELLET, inkom 2021-01-29
- Fasad mot öster - redovisning av befintligt igensatt torn, inkom 2021-02-24

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2021-03-23.



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.