

RYTTAREN 14 (KVARNVÄGEN 39A)

Beslut om anstånd med avgörandet tills pågående detaljplanearbete avslutats

Ärendet

Den 14 juli 2021 inkom en ansökan om nybyggnad av tvåbostadshus med byggnadsarea om 150 kvm och en total bruttoarea om 299 kvm. Den förslagna byggnaden har två våningar och innehåller två lägenheter.

För fastigheten gäller detaljplan S84 med beteckningen BFIIIn.

Kommunstyrelsen gav 26 april 2021 (§ 55) byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt.
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

Kommunstyrelsens beslut har föregåtts av en utredning (beslutad januari 2021) som syftar till att hindra oönskad förtätning i kommunen. Kommunstyrelsens beslut om planändringar omfattar fastigheten Ryttaren 14.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar att ärendet inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 28 § plan- och bygglagen och med hänvisning till kommunstyrelsens beslut 26 april 2021 (§ 55) om anstånd med avgörandet tills pågående detaljplanarbete har avslutats.

Om planarbetet inte avslutats inom två år från det att ansökan om lov kom in ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål.



UTLÅTANDE

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S84 med beteckningen BFIIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 153,2 kvm (766/5). Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,2 räknat från medelmarknivå.

Fastigheten ligger inom område som är utpekad för en omfattande planändring enligt kommunstyrelsens beslut 26 april 2021 (§ 55), diarienummer KS 2020/0403.

Bakgrund

Stora delar av Danderyds kommun utgörs av småhusbebyggelse som kan benämnas villastad. Den äldre villastaden som karaktäriseras av villor på stora tomter med uppvoxen grönska skyddas inte tillräckligt från förändring i alla delar av kommunen. Enbostadshusen i kommunen är generellt högt eftertraktade vilket leder till att fastigheterna utsätts för ett förändringstryck som kan leda till ovarsam förtätning.

Kommunstyrelsen har beslutat att förslag till ändring ska tas fram för sju av kommunens gällande detaljplaner, som föreslås kompletteras med bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek* samt maximalt antal huvudbyggnader**. Berörda detaljplaner (eller stadsplaner, med tidigare lagstiftnings benämning) är S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379. De flesta av kommunens villafastigheter är redan idag begränsade vad gäller styckning och antal huvudbyggnader och avsikten med planarbetet är att införa motsvarande begränsningar för de villafastigheter som saknar det. Vilka begränsningar som kommer att sättas för enskilda fastigheter är ännu inte bestämt, utan kommer att utredas i samband med planprocessen som nu påbörjas. Huvudsyftet med planändringarna är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 28 § får byggnadsnämnden, om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta eller ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska



avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats.

Om kommunen inte fattar något sådant planbeslut inom tvåårstiden, måste bygglovsärendet avgöras utan dröjsmål mot bakgrund av de planförhållanden som gäller och med tillämpning av de prövningsgrunder som för den aktuella situationen anges i 30–31 b §§.

När den nya detaljplanen antas och beslutet så småningom vunnit laga kraft ska ärendet efter anståndstidens utgång återupptas av byggnadsnämnden. Prövningen ska ske med utgångspunkt i de vid prövningstillfället gällande planbestämmelserna, även om dessa är oförmånliga för sökanden och har tillkommit en tid efter det att tvåårstiden löpt ut. Detta har slagits fast av Regeringsrätten i RÅ 1996 ref. 96.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag som omfattar fastigheten Ryttaren 14 vilket innebär att PBL 9 kap. 28 § gäller för fastigheten. Arbetet med att utreda hur oönskad förtätning ska hindras har pågått sedan januari 2021 och diskuterats under en längre tid.

Om planarbetet inte avslutats inom två år från det att ansökan om lov kom in ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål. Ansökan om lov inkom 14 juli 2021.

Underlag för beslut

1. Beslut KS 2021-04-26 (§ 55) Planuppdrag för att motverka ovarsam förtätning av villastaden
2. Utredning. Motverka ovarsam förtätning av villastaden
3. Planritning, entréplan och övre plan, (inkom 2021-09-06)
4. Fasadritningar, 2st, (inkom 2021-09-06)
5. Illustration (inkom 2021-09-06)
6. Nybyggnadskarta (inkom 2021-09-06)
7. Sektions- och planritning (inkom 2021-09-06)
8. Markplaneringsritning (inkom 2021-09-06)
9. Projektbeskrivning (inkom 2021-07-14)
10. Teknisk beskrivning (inkom 2021-07-14)

Expedieras:

Delges:

- Sökanden



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.