

Byggnadsnämnden

YSÄTER 47 (YSÄTERVÄGEN 7)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad om 40 kvm. Ansökan omfattar även marklov för markförändringar och stödmurar. Den planerade byggnaden kommer till stor del att vara placerad närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Byggnadens placering, närmare tomtgräns än vad detaljplanen tillåter, kan inte betraktas som en liten avvikelse. Det saknas därför förutsättningar att ge bygglov. Vidare bedöms markuppfyllnader och stödmurar inte uppfylla kraven på varsamhet och anpassning till stads- och landskapsbilden.

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.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå mark- och bygglov för markförändringar och murar.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 4 888 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund

Den 10 mars 2021 (§ 35) beslutade byggnadsnämnden att avslå en ansökan om lov för komplementbyggnad och stödmurar på fastigheten Ysäter 47. Den föreslagna komplementbyggnaden avvek från gällande detaljplan avseende avstånd till tomtgräns, byggnadsarea samt avstånd mellan skilda



byggnader. I samma beslut avslag byggnadsnämnden förslagna markförändringar på tomten.

Beskrivning av ärendet

Aktuell ansökan inkom den 11 augusti 2021. Ansökan redovisar ett reviderat förslag där garagets byggnadsarea minskats till planenliga 40 kvm. Föreslagen placering har justerats marginellt och byggnaden placeras ca 30 cm längre från tomtgränsen jämfört mot tidigare ansökan. I aktuell ansökan placeras föreslagen nybyggnad 1,66 meter från tomtgräns mot granne i ena hörnet och 2,6 meter i det andra. Förslaget avviker från gällande detaljplan som anger att komplementbyggnader inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Ansökan omfattar även marklov för markförändringar och stödmurar i anslutning till garagebyggnaden. Ansökan omfattar även markförändringar och stödmurar för att anlägga en ny poolterrass på tomten. I inlämnade ritningar till bygglovsansökan redovisas även ett attefallshus. Ansökan om attefallshus hanteras dock i en separat anmälan (diarienummer BN 2021-001001).

Yttrande

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över kontorets förslag till beslut och inkommit med ett yttrande den 17 september 2021 där de sammanfattningsvis för fram följande:

- att dispens från avståndsregeln bör ges eftersom berörd granne har godkänt placeringen
- byggnadens mått överensstämmer med detaljplanen.
- marknivåer, stödmurar och garage är utformade med stor respekt för fastighetens kulturvärde och i harmonisk samklang med huvudbyggnaden

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S142 med beteckningen BÖII 1600. Förutom huvudbyggnad får en komplementbyggnad om högst 40 kvm uppföras på fastigheten och byggnadshöjden är begränsad till 3 meter. Komplementbyggnad får inte placeras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter. Avstånd mellan skilda byggnader på samma tomt får inte understiga 9 meter. Byggnadsnämnden äger dock rätt att medge mindre avstånd mellan uthus och huvudbyggnad där det bedöms vara förenligt med ett prydligt ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B45 Skandiavägen. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten Ysäter 47 är utpekad som omistlig och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.



Enligt kulturmiljöhandbokens riktlinjer ska komplementbyggnader placeras så att de inte blir dominerande i förhållande till gatumiljön eller tomtens huvudbyggnad, samt i övrigt anpassas till närmiljöns material, form och färg. Vidare anges att hus och trädgårdar är följsamt anlagda efter tomternas kuperade topografi, utan större plansprängningar eller planutfyllnader. För bevarandeområdet gäller därför att stor vikt ska läggas vid att tomterna inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om avvikelsen kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Förslaget innebär avvikelse avseende byggnadens placering i förhållande till tomtgräns. Begreppet liten avvikelse ska enligt gällande rättspraxis tolkas restriktivt. Vid bedömningen av om en avvikelse är liten har det betydelse hur stor del av den aktuella åtgärden som kommer att vara placerad närmare gräns än det föreskrivna avståndet i planen (MÖD P 6026–14, MÖD P 10682–15).

Av gällande detaljplan framgår att komplementbyggnader ska placeras på ett avstånd om minst 4,5 meter från tomtgräns. Redovisat garage är placerat som närmast 1,66 meter från tomtgräns mot granne. Förslaget innebär att ungefär 40% av byggnaden är placerad närmare tomtgränsen än vad detaljplanen medger. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är avvikelsen inte av begränsad omfattning och kan inte betraktas som liten. Avvikelsen är inte heller nödvändig för att fastigheten ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Planavvikelsen kan därför inte betraktas som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Efter 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 avvikelser för 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 förslaget inte tillgodoser ett sådant gemensamt behov eller allmänt intresse. Det saknas därför förutsättningar att ge bygglov.

Förslaget redovisar även lovpliktiga markförändringar och murar i anslutning till garagebyggnaden. Markuppfyllnad och stödmurar redovisas även i anslutning till det föreslagna attefallshuset samt i anslutning till ny poolterrass.



Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur-och kulturvärdena på platsen. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. I kulturmiljöhandbokens riktlinjer läggs stor vikt vid att större markingrepp ska undvikas i syfte att bevara tomternas karaktär och den naturliga topografin som karaktäriserar villastaden.

Tomten är kuperad och placeringen av byggnaden förutsätter omfattande markuppfyllnad samt stödmurar. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har inte begärt någon förtydligande redovisning av murkrönshöjder och hur marknivåskillnaden hanteras nära tomtgränsen eftersom förutsättningar för att ge lov för den aktuella byggnadens placering saknas. Vidare saknas förutsättningar för att ge startbesked för det attefallshus som redovisas på fastigheten. Området är att betrakta som särskilt värdefullt och omfattas därmed inte av lovbefrielsen enligt attefallsreglerna (9 kap. 4 d § PBL).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att markförändringarna inte beaktar tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning samt att föreslagna murar inte underordnar sig den befintliga miljön på det sätt som kommunens kulturmiljöhandbok föreskriver. Förslagna markuppfyllnader och stödmurar bedöms inte uppfylla kraven på anpassning till stads- och landskapsbilden. Förslaget innebär onödiga ingrepp i terrängen, särskilt mot bakgrund av att det saknas förutsättningar för att ge lov respektive startbesked för redovisade nybyggnader. För att miljö- och stadsbyggnadskontoret ska kunna bedöma delar av terrassmurens lämplighet på tomten behöver förslaget revideras i sin helhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § samt 35 § PBL att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för garage, murar och markförändringar.

Underlag för beslut

- Situationsplan på primärkarta, inkom 2021-08-11
- Situationsplan, inkom 2021-08-11
- Planritningar, inkom 2021-08-11
- Sektion, inkom 2021-08-11
- Fasad Öst, inkom 2021-08-11
- Fasad Syd, inkom 2021-08-11
- Fasad Väst, inkom 2021-08-11



- Fasad Norr, inkom 2021-08-11
- Projektbeskrivning, inkom 2021-08-11
- Yttrande, inkom 2021-09-17

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett för beslut 2021-08-11.

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.