

Christin Klarström
08-568 910 00

Dnr BN 2021-001360

Byggnadsnämnden

NORRÄNGEN 7 (LÅNGÄNGSVÄGEN 42)

Anmälan för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendet

Anmälan avser nybyggnad av en komplementbyggnad (attefallshus) med en byggnadsarea om 30 kvm. Startbesked föreslås nekas med hänvisning till 9 kap. 4 d § PBL. Huvudbyggnaden på fastigheten bedöms kulturhistoriskt värdefull, enligt 8 kap. 13 § PBL. Åtgärden är därmed inte bygglovsbefriad och förutsättningar för att ge startbesked saknas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen (2010:900) att neka startbesked för komplementbyggnad.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 4 579 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Anmälan avser nybyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 30 kvm placerad 1,6 m från närmsta tomtgräns på fastigheten Norrängen 7. Byggnaden föreslås användas som växthus, omklädningsrum/poolhus samt förses med badrum. Tak föreslås i glas och koppar samt vita putsade fasader.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har avstyrkt förslaget då huvudbyggnaden på fastigheten bedöms som en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde



För fastigheten gäller detaljplan nr S272 med beteckningen ML. Enligt detaljplanen får en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad såsom uthus, garage, lusthus eller liknande uppföras. Ett kök får inredas i huvudbyggnaden, eftersom fastigheten överskrider 1750 kvm kan dock byggnadsnämnden i särskilda fall medge fler kök i huvudbyggnaden. Gårdsbyggnad får inte innehålla boningsrum eller eldstad. Högst en tiondel av tomten får bebyggas, därutöver får en gårdsbyggnad om max 25 kvm med en byggandshöjd av max 2,5 m och max 4 m nockhöjd uppföras. Gårdsbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Bestämmelse avseende avstånd mellan byggnader på tomt finns.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljövården. Byggnaden är inte heller utpekad som ett enskilt värdefullt objekt i nuvarande kulturmiljöhandbok. I det underliggande inventeringsmaterialet till kulturmiljöhandboken är byggnaden dock utpekad som intressant.

Yttranden

Sökande har inkommit med ett yttrande samt bilagor den 19 november 2021. I yttrandet anger sökande att deras arkitekt vid två tillfällen under året varit i kontakt med kommunens bygglovsrådgivning och fått information om att det inte finns några som helst hinder för att uppföra attefallshus på fastigheten. Sökande har därav ådragit sig stora arkitektkostnader och anser att det är högst rimligt ur både principiella och rättsäkerhetsmässiga synvinklar att kommunen måste stå för tidigare bedömningar.

Sökande framför även att huvudbyggnaden under senare år genomgått ett antal förändringar och att det då inte funnits några kulturhistoriska invändningar trots att exempelvis tillkommande terrass mot sjösidan (söder) påverkade byggnadens allra mest centrala gestaltning.

Detaljplanen medger uppförande av gårdshus om 25 kvm. Föreslaget attefallshus har karaktären av gårdshus och står inte i konflikt med intensionerna i detaljplanen eller huvudbyggnadens eventuella kulturhistoriska värden.

Sökande framför även att de värnar om att bevara fastighetens historik och har tagit fram ett förslag på attefallsbyggnad tillsammans med arkitekt för att säkerställa att byggnaden anpassas till miljön den uppförs. Komplementbyggnaden föreslås med samma vita puts och grå sockel som huvudbyggnaden. Stommen till den glasade växthuset kommer att specialtillverkas i ek. Vidare kommer byggnaden samt tillförande poolområde



att döljas bakom anlagd syrenhäck och växtlighet och knappt synas utifrån fastigheten.

Sökande har den 1 december lämnat ett yttrande på utskickat tjänsteutlåtande. I yttranden framförs att ställningstagandet om byggnadens kulturhistoriska värde bygger på bristfälliga antaganden. Sökande redogör för förändringar byggnaden genomgått och att det kulturhistoriska värden inte beaktats vid dessa ändringar. Sökande framför att ändringarna och tilläggen är mycket stora förändringar som väsentligt ändrat huvudbyggnadens gestaltning. Sökande framför åter att kontakt i år vid två tillfällen tagits med bygglovavdelningens handläggare och att det då meddelats att de inte ser några som helst hinder för att uppföra ett attefallshus på fastigheten.

Den sakliga grunden att huvudbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull är bristfällig då den utgörs av hänvisning till ett fåtal detaljer vars uppförandetidpunkt inte kan fastställas samt att det senaste ställningstagandet står i strid med samtliga tidigare gjorda bedömningar. Det saknas information om när huvudbyggnaden är uppförd samt originalritningar på hur byggnaden såg ut från början. Miljö- och stadsbyggnadskontoret hänvisar egentligen endast till två detaljer som ger stöd till en jugendgestaltning; ett oxögefönster och frontespis rest över det övre takfallet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan inte påvisa att vare sig byggnaden som helhet eller nämnda detaljer uppförts under jugendperioden. Dessa detaljer skulle kunna vara plagiat av jugendperioden uppförda i efterhand.

Sökande anger även bland annat att inga bygglovs eller marklovspliktiga ändringar planeras. Att attefallshuset endast föreslås med vask, inte matlagingsmöjlighet samt att grannegodkännande finns.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Av 9 kap. 4 d § PBL framgår att en åtgärd som avses i 4 a–4 c §§ gällande attefallsåtgärder inte får vidtas utan bygglov bl.a. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL, dvs. byggnad eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Frågan om åtgärden i sig innebär en förvanskning av en särskilt värdefull kulturmiljö är inte relevant för prövningen av lovplikten. Detta framgår av mark- och miljööverdomstolens dom MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588-17. Detta framgår också av förarbetena till lagstiftningen om utökade möjligheter att uppföra komplementbyggnader utan bygglov (prop. 2013/14:127 s. 24 f).



Miljö- och stadsbyggnadskontoret motsätter sig inte utformningen av föreslagen komplementbyggnad. Utformningen saknar dock betydelse i detta ärende då attefallsåtgärderna inte bedöms gälla för fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadskontoret prövar den ansökan som inkommer, i detta fall anmälan om attefallsbyggnad. Att detaljplanen medger gårdsbyggnad påverkar inte bedömningen av nu aktuell attefallsanmälan.

För fastigheten gäller detaljplan S272 och beteckningen ML. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att fastigheten Norrängen 7 saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan.

Enligt Boverket behövs dock inget utpekande i förväg för att 8 kap. 13 § PBL ska vara tillämplig. För att underlätta för såväl den enskilde som byggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Det slutliga ställningstagandet måste dock göras i varje enskilt fall. (prop. 2013/14:127 s. 25).

Området är inte utpekade i nuvarande kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Nuvarande kulturmiljöhandboken har sin grund i byggnadsinventeringar och kulturhistorisk värdering av byggnader som gjordes i kommunen under framförallt 1970-talet. Underlagsmaterialet är i många fall uppemot 40 år och synen på vad som är kulturhistoriskt värdefullt har förändrats. Befintligt kunskapsunderlag är idag föråldrat och i stort behov av uppdatering. Byggnadsnämnden har tagit fram en förstudie som underlag inför kommande arbete med att ta fram ett nytt kulturmiljöprogram. Analysen av befintligt kunskapsunderlag visar att flera perspektiv och kulturhistoriska sammanhang saknas.

Information om när huvudbyggnaden på Norrängen 7 uppfördes saknas i kommunens bygglovsarkiv. Byggnaden har dock en tydlig jugendgestaltning med frontespis rest över det övre takfallet samt centrerat ovalt format oxögefönster. Byggnaden har en särpräglad karaktär och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har visserligen byggts till och genomgått vissa yttre ändringar sedan sitt uppförande men har behållit sitt arkitektoniska uttryck.



Fasadritning år 1995



Fasadritning 2010

Fasadritning 2017

Det är beklagligt att sökande under rådgivning inte har fått någon indikation på att attefallsåtgärderna eventuellt inte skulle bedömas tillämplbara på fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer dock att detta inte kan



föranleda en annan bedömning av befintlig byggnads kulturhistoriska värde eller vara bindande vid prövning av attefallsanmälan.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att 8 kap. 13 § är tillämplig, vilket innebär att bygglov krävs för komplementbyggnaden. Startbesked ska därmed nekas med hänvisning till 9 kap. 4 d § PBL. I det fall byggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering och remiss till miljöavdelningen.

Sökandes yttrande 1 december ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.

Underlag för beslut

- Fas/sek/pl/sit.pl, inkom 2021-10-25
- Kontrollplan, inkom 2021-10-25
- Grannegodkännande, inkom 2021-10-25
- Grannegodkännande, inkom 2021-10-25
- Yttrande från sökande, inkom 2021-11-19
- Yttrande från sökande, inkom 2021-12-01
- Markplaneringsritning, inkom 2021-11-19
- Markplaneringsritning/planeringsytor/insynsskydd, inkom 2021-11-19
- Meddelande/kontakt efter bygglovsrådgivning , inkom 2021-11-19
- Meddelande/ kontakt efter bygglovsrådgivning, inkom 2021-11-19
- Fotografi före tillbyggnad mot söder, inkom 2021-11-19
- Fotografi efter tillbyggnad mot söder, inkom 2021-11-19

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget.

I det fall byggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges bör ärendet dock återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet och remiss till miljöavdelningen avseende förslag om att tak delvis föreslås i koppar. Ärendet behöver kompletteras med förenklad karta, förtydligande om huruvida poolområdet medför några mark- eller bygglovspliktiga åtgärder samt förtydligande om huruvida komplementbyggnaden föreslås med matlagningsmöjlighet eller enbart vask. Föreses byggnaden med matlagningsmöjlighet betraktas den som ett komplementbostadshus och ska uppfylla alla krav på bostadsändamål. Ärendet behöver även kompletteras med grannegodkännande upprättat på en måttsatt



karta där samtliga fastighetsägare som byggnaden hamnar närmre tomtgräns än 4,5 m skrivit på att de medger placeringen.

Exp:

Delges:

- Sökanden och medsökande

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.