

Jonas Bark

Byggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Byggmästaren 19

Ärende

Ägaren till fastigheten Byggmästaren 19 (Tågaliden 9) inom trakten Stockby i kommundelen Stocksund har begärt planbesked om ändring av gällande detaljplan för sin fastighet som är bebyggd med ett enbostadshus. Begäran har reviderats av den sökande och kommunledningskontoret bedömde den som komplett 2021-11-29. Syftet med ändringen är att medge återuppförandet av enbostadshusets utsiktstorn. För fastigheten råder ett planstridigt utgångsläge.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planändring i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.

Bakgrund

Planbesked regleras i Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 2-5 §§.

En ansökan om bygglov för fastigheten kom in den 23 mars 2021. Förslagen tillbyggnad hade en tillkommande byggnadsarea om 10,6 kvm. Förslaget redovisade även tillbyggnad genom nytt tornrum. Volymökningen bedömdes innebära att tornets väggliv höjs ca 2 meter. Förslaget kunde inte medges eftersom byggrätten var kraftigt överskriden (25 %) så att utgångsläget var planstridigt. Byggnadsnämnden beslutade att avslå ansökan om bygglov BN 2021-05-19 § 90. Fasadändringar kunde godkännas i delegationsbeslut 2021-04-30.

Fastighetsägaren inkom ursprungligen med ansökan om planändring 2021-05-27 (bifogas). Ansökan reviderades i dialog med kommunledningskontoret 2021-10-07 och 2021-11-29. Sökanden har ägt fastigheten sedan 2020-12-01. Ägaren vill återuppföra ett torn med utsiktsplattform som ursprungligen fanns på enbostadshuset. Det ursprungliga utsiktstornet var en öppen konstruktion, men enligt ägarens ritningar daterade 2021-03-23 önskas nu den övre plattformen utföras glasad. I tidigare versioner av ansökan fanns även önskemål om utökad byggrätt för tillkommande byggnadsarea, vilket nu helt utgått ur begäran om planbesked.

Jonas Bark

Kommunledningskontorets utredning

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av ett enbostadshus som uppfördes kring 1904 och byggdes till 1907. Inom fastigheten finns även ett garage. Enligt ägarens arkitekt kan bygget ha påbörjats så tidigt som 1885. Fastigheten omfattar 1690 kvadratmeter.

Gällande planer

Gällande översiktsplan från 2006 anger att området ska vara bebyggelseområde.

För fastigheten gäller detaljplan S 270 från 1939 med beteckningen Ö för bostadsändamål. 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.

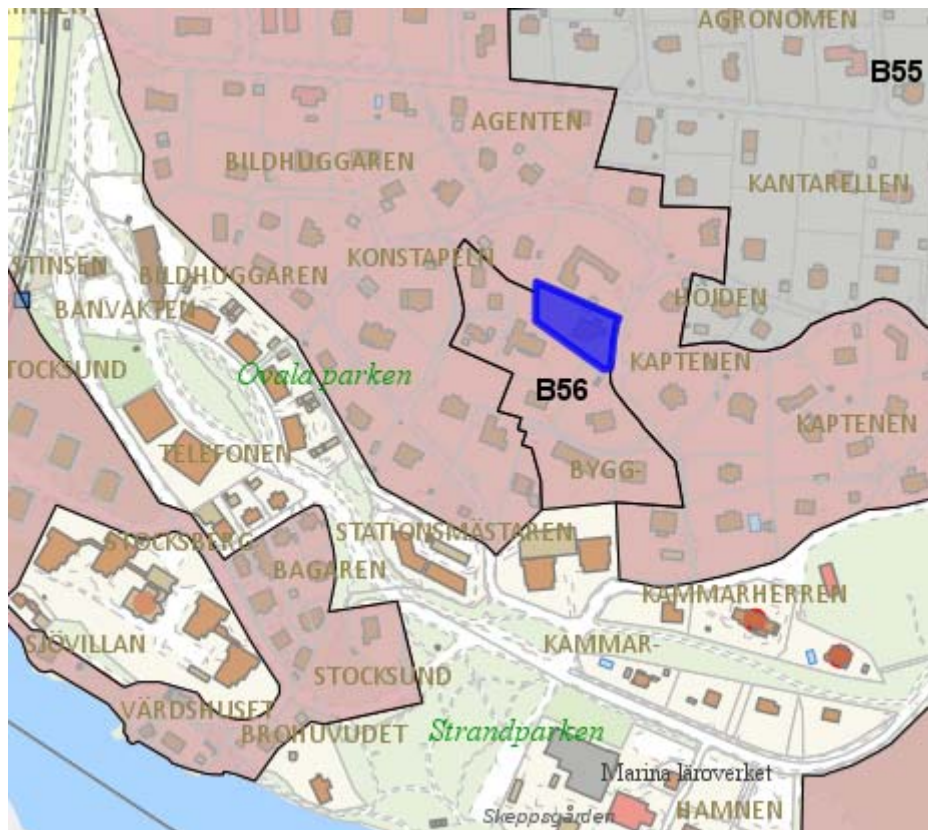


Utsnitt från plankarta tillhörande S270 med fastigheten markerad.

Jonas Bark

Fastigheten ligger inom kulturmiljöhandbokens bevarande område B56 – Kvarteret Byggmästaren. Motivet till områdets utpekande är enligt handboken:

”Bebyggelsen, som har ett dominerande läge på sluttningen nedanför Stocksunds vattentorn, är en homogen och sedan byggnadstiden välbevarad del av det äldsta och mest påkostade bebyggelseområdet i Stocksund.”



Bevarandeområde B56

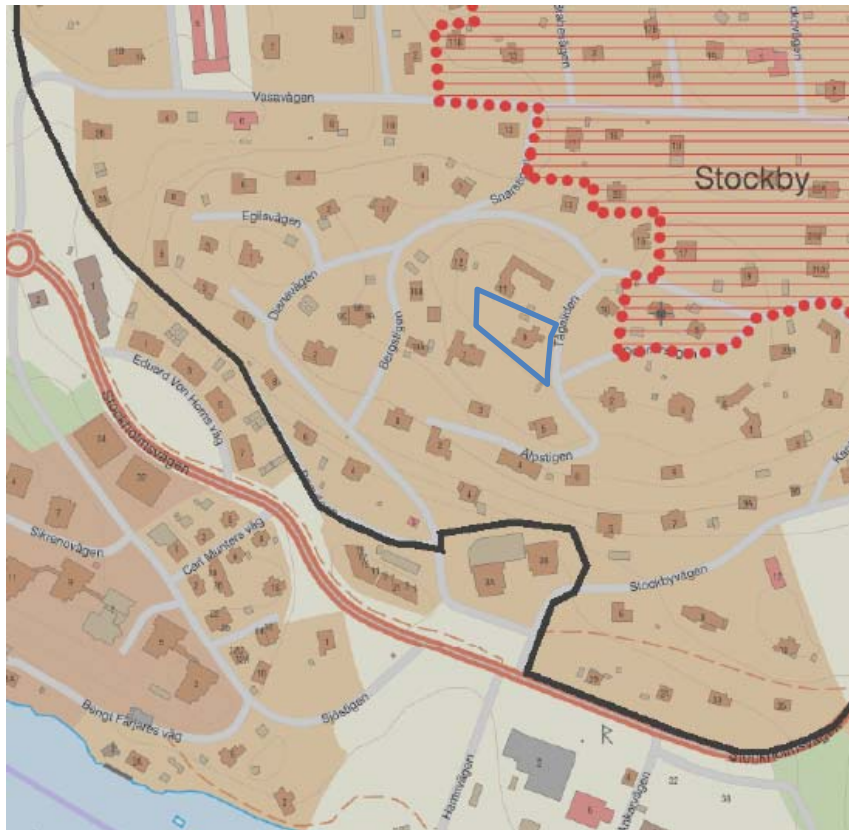
Riksintresse för kulturmiljövården

Delar av Stocksund är klassat som riksintresse för kulturmiljövården genom beslut av Riksantikvarieämbetet, RAÄ. Länsstyrelsen i Stockholm har gjort en översyn av kulturmiljöns riksintresseområde och under 2021 lämnade länsstyrelsen över sitt förslag till revidering av områdena som berör Danderyds kommun. För både riksintresset Djursholm (AB38) och Stocksund (AB48) innebär förslaget en utvidgning av gällande område. RAÄ har ännu inte tagit ställning till länsstyrelsens förslag och tills vidare bedöms tidigare

Jonas Bark

omfattning gälla. Enligt tidigare information väntas RAÄ fatta beslut om riksintresseområdena i Danderyds kommun under 2021.

I gällande avgränsning ligger fastigheten Byggmästaren 19 utanför riksintresseområdet, men i länsstyrelsens förslag till revidering ligger Byggmästaren 19 inom området.



Röd linje – Gällande avgränsning

Svart linje – Föreslagen avgränsning

Kommunledningskontorets yttrande

Genom att ändra detaljplan S270 så att den överskridna byggrätten tillåts skapas förutsättningar för att bevilja bygglovspliktiga åtgärder i den omfattning som redovisas i begäran om planbesked. Utifrån dagens mätregler för byggnadshöjd behöver S270 även ändras med avseende på högsta tillåtna höjd för utsiktstornet. Ny högsta höjd ska väljas så att Boverkets byggregler (2011:6) med avseende på skorstenhöjd i avsnitt 6:743 kan följas.

Kontorets bedömning är att avgränsningen av riksintresset inte har någon betydelse för ärendet. Den åtgärd som sökanden önskar genomföra bedöms

Jonas Bark

preliminärt vara i linje med motiv och uttryck för riksintresset, både i den av RAÄ beslutade och den av Länsstyrelsen Stockholm föreslagna.

När en detaljplan ändras ska enskilda intressen vägas mot allmänna intressen för den del som ändringen omfattar. I detta skede bedöms det enskilda intresset att renovera den befintliga byggnadsvolymen och återuppföra ett utsiktstorn vara förenligt med det allmänna intresset som primärt utgörs av kulturmiljöns bevarande.

Planstridigt utgångsläge bedöms förekomma i viss omfattning inom kommunens villastäder. Bara inom detaljplan S270 finns det efter en översiktlig bedömning fler fastigheter med liknande förutsättningar. Detaljplanerna som reglerar villastäderna är över lag gamla och i lagstiftning före plan- och bygglagen fanns betydligt större möjligheter för byggnadsnämnden att bevilja avsteg än vad praxis medger idag. Vidare har mätreglerna ändrats på ett sätt som kan göra ursprunglig bebyggelse planstridig trots att inga ändringar gjorts.

Kommunledningskontoret anser att byggnadsnämndens beslut BN 2016-10-26 § 109 om arbetssätt angående fastighetsindelning inte är relevant för detta ärende eftersom ändringen inte syftar till skapa förutsättningar för avstyckning.

Att ändra gällande detaljplaner för fastigheter som har planstridigt utgångsläge i takt med att ägare inkommer med ansökan om bygglov är inte ett effektivt eller långsiktigt sätt att förvalta och utveckla kommunens detaljplaner och den bebyggda miljön. Kontorets anser att det kan finnas situationer där ändringar för enstaka fastigheter ändå kan vara motiverade.

Kommunledningskontoret bedömer att planarbetet kan inledas under mitten av 2022 och tidigast antas under första halvåret 2023.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med att byggnadsnämnden fattar beslut om planarbete ska inledas får kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett planavtal. Planavtalet reglerar kommunens kostnader så att den sökande bär kostnader för handläggarnas tid och eventuella utredningar och annat underlag som krävs för planens upprättande. Kommunens kostnader kan därmed begränsas till att omfatta vissa administrativa uppgifter.

Dag Björklund
Tf plan och exploateringschefJonas Bark
Planchef



Jonas Bark

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Ansökan om planändring, daterad 2021-06-09
3. Reviderad begäran om planbesked, daterad 2021-11-26
4. Miljö och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, daterat 2021-05-04

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsens arbetsutskott