

Dana Costa
08-568 910 00

Dnr BN 2022-000168

Ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av garage

Ärendet

Den 6 februari 2022 inkom en ansökan om bygglov i efterhand för garage på fastigheten [REDACTED]

Inlämnat förslag avviker från bestämmelserna i gällande plan med avseende på byggnadshöjd mätt från fasaden mot öst, som vetter mot Strandvägen. Byggnadens placering (påbyggnaden) överskrider fastställt minsta avstånd till fastighetsgränsen med ca 40 cm. Avvikelserna kan inte bedömas som mindre och miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov i efterhand för uppfört garage.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 53 § PBL att inte påföra någon sanktionsavgift med hänsyn till omständigheterna i ärendet. Det finns skäl att inte påföra någon sanktionsavgift då påbyggnaden uppfördes efter miljö- och stadsbyggnadskontorets godkännande som sedan upphävts.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för avslag av bygglovsansökan är 6 342 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Det nu uppförda garaget följer bygglov som beviljats 1 februari 2018 samt den ändring som godkändes den 15 maj 2018. Då beslut om ändringen upphävdes av mark- och miljödomstolen (mål nr P 4892-21, 2021-10-20), avviker det uppförda garaget från gällande bygglov. I enlighet med 11 kap. 17 och 20 §§ PBL ska rättelse ske i första hand genom bygglov i efterhand med påförda sanktionsavgifter. Om det inte finns förutsättningar att lämna bygglov ska rättelse ske genom återställande av uppfört garage så att det överensstämmer med det ursprungliga, planliga bygglovet.

Den nu aktuella ansökan är fastighetsägarens svar på kontorets begäran om rättelse.

Inlämnad ansökan om bygglov i efterhand redovisar ett förslag som visar ett tvåplansgarage placerat längst in på tomtens västra hörn, mindre än 6 meter från banvallen som sökanden betraktar som allmän plats och motiverar garagets byggnadshöjd med 6 meters regel enligt vilken beräknas byggnadens höjd från banvallen.

Komplementbyggnadens formspråk samspelar gestaltningmässigt med huvudbyggnadens modernistiska arkitektur av hög klass och följer detaljplanens krav på en god helhet. Krav som ställs i detaljplanen som fastställer att huvudbyggnad och komplementbyggnad ska skapa en god helhet, formmässigt och materialmässigt är tillgodosett. Garaget ligger diskret förskjutet i tomtens västra hörn. Även byggnadsarean är planlig.

Bakgrund

Bygglov för garaget på fastigheten [REDACTED] har varit föremål för tidigare prövningar.

Byggnadsnämndens beslut den 25 augusti 2020

Byggnadsnämnden beslutade den 25 augusti 2020, § 124 att avslå en ansökan om bygglov i efterhand för en komplementbyggnad på fastigheten [REDACTED]. Sökandena överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som den 30 november 2020 beslutade att upphäva nämndens beslut.

Berörda grannar till fastigheten överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som i slutligt beslut den 9 juli 2021 i mål nr P 9290–20



avvisade överklagandena. Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som inte meddelade prövningstillstånd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets beslut om ändring av beviljat bygglov den 15 maj 2018, Dnr BN 2017-001313

Kontoret beslutade den 15 maj 2018 att godta reviderade ritningar med ändring av bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten [REDACTED]

Ägare till grannfastigheten överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som i beslut den 17 juni 2021 (dnr 403-744-2021) upphävde nämndens beslut och avslog ansökan om bygglov.

Fastighetsägarna överklagade länsstyrelsen beslut till mark- och miljödomstolen som i dom den 20 oktober 2021 i mål nr P 4892-21 ändrade länsstyrelsen beslut på så sätt att domstolen endast upphävde byggnadsnämndens beslut den 15 maj 2018 att bevilja bygglov. Domstolen anförde bland annat att byggnadsnämndens godkännande av reviderade ritningar i e-post den 15 maj 2018 utgjorde ett överklagbart beslut samt att plan- och bygglagen inte innehåller någon möjlighet för nämnden att bevilja ändring i ett tidigare meddelat bygglovsbeslut men att vissa mindre justeringar kan godtas. Den aktuella revideringen, som innebar att garaget får en ökad byggnadshöjd och två våningar istället för en ansåg domstolen vara för omfattande för att kunna rymmas inom det tidigare meddelade bygglovet. Nämnden saknade därför möjlighet att godta revideringen.

Mark- och miljödomstolens dom överklagades av fastighetsägarna till Mark- och miljööverdomstolen som ännu inte meddelat något slutligt beslut i målet (mål nr P 12980-21).

Nu aktuell ansökan

Fastighetsägarna har nu inkommit med en ny ansökan som avser till övervägande del samma åtgärder som de tidigare sökt bygglov för men skiljer sig från övriga förslag genom att garagets övervåning visar inredning av ett förråd och studio med dusch och tvättställ.

Ansökan som är föremål för prövning i nu aktuellt ärende avser således inte samma åtgärd som den som avgjordes av nämnden den 15 maj 2018 och som nu är föremål för prövning i Mark- och miljööverdomstolen. Att åtgärderna som bygglovsansökningarna avser har mycket stora likheter ändrar inte denna bedömning.



Den nu aktuella ansökan är således inte föremål för prövning av någon annan instans.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 289 som har vunnit laga kraft 2016-01-08. Planen har beteckningen BII, e1, e2, f p. Enligt planen får 1/12 av fastighetens area, motsvarande 148 kvm, bebyggas.

Beteckning f innebär att komplementbyggnad ska anpassas till huvudbyggnaden med avseende på fasad- och taktäckningsmaterial, kulör och fönster. För fastighet som understiger 3600 kvm kan komplementbyggnad uppföras med BYA om 30 kvm och högst byggnadshöjd 3 meter. Placering av byggnader regleras till minst 1,5 meter från fastighetsgränser mot granne och minst 6 meter från gatan.

Rättsliga förutsättningar

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 avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Om utgångsläget är planstridigt kan byggnadsnämnden, enligt 9 kap. 30 a § PBL, förklara avvikelserna som liten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör följande bedömning. Befintlig garagebyggnad avviker från detaljplanen avseende garagets höjd, som överskrider i plan fastställd högsta byggnadshöjd. Byggnadens övre volym skapar ett överhäng på 43 cm på byggnadens långsidor och fasaden mot öst. Detta påverkar inte garagets byggnadsarea eftersom det är en utskjutande del motsvarande taksprång men minskar avståndet till fastighetsgränsen mot grannfastighet Delling 3. Utskjutande delen mätt som projektion mot marken minskar avstånd till fastighetsgränsen till ca 1,10m och skapar härmed en avvikelse från planen som fastställer att placering mot fastighetsgränsen ska inte understiga 1,5 meter.

Garaget är placerat under 6 meter från befintlig gångstig väst om fastighetens gräns. Enligt 1 kap. 3 § PBF beräknas byggnadshöjden från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än 6 meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om särskilda skäl inte föranleder annat.



Cykel- och gångstig används som allmän plats trots att området i gällande plan Djursholm 2:421 är planlagt som ”järnvägsområde” (T), och får enligt planbeskrivningen endast användas för järnvägsändamål. Länsstyrelsen konstaterar i beslut 403-744-2021 (2021-06-17) att även vid det förhållandet att det skulle ha varit fråga om allmän plats får det i detta fall, mot bakgrund av praxis MÖD 2014:17, anses finnas särskilda skäl att vid beräkning av byggnadshöjd inte utgå från banvallen på grund av den stora höjdskillnaden.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Underlag för beslut

- Yttrande från fastighetsägarna inkom 2022-03-06
- Ansökan 2022-02-07
- Situationsplan 2022-02-07
- Beräkning av byggnadshöjd och fotografier på utfört garage 2022-02-07
- Fasader 2022-02-02
- Kontrollplan 2022-02-07
- Sektion 2022-02-07
- **Bilagor:**

Bilaga 1: Länsstyrelsens beslut 403-744-2021

Bilaga 2: Dom från mark- och miljödomstolen mål nr P 4892-21

Bilaga 3: Fastighetsägarnas yttrande 2022-03-06

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2022-02-02.

Exp:

Underrättas

- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar



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.