

Najib Veghar
08-568 910 00

Dnr BN 2021-001600

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. Komplementbyggnaden föreslås med en våning och källare med en tillkommande bruttoarea (BTA) om 80 kvm. Ansökan omfattar även marklov för marknivåförändringar 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 nybyggnad av en 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

Najib Veghar
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 4 208 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 avlog byggnadsnämnden föreslagna markförändringar på tomten.

Förslaget reviderades av fastighetsägare och en ny ansökan om bygglov för garage och murar skickades in till byggnadsnämnden den 11 augusti 2021. Den 29 september 2021 (§ 143) beslutade byggnadsnämnden att avslå även denna ansökan om bygglov för komplementbyggnad och stödmurar samt lov för marknivåförändringen, då komplementbyggnaden, precis som i det tidigare förslaget, avvek från gällande detaljplan avseende avstånd till tomtgräns samt att markförändringar och murar på tomten bedömdes inte uppfylla kravet på varsamhet och anpassning till stads- och landskapsbilden.

Beskrivning av ärendet

Aktuell ansökan inkom den 22 december 2021. Ansökan redovisar ett reviderat förslag där garagets och murarnas utformning har ändrats. Garaget har samma storlek och placering som tidigare ansökan, men har ändrats från en enplansbyggnad till ett plan med källare. Det föreslagna garaget placeras 1,66 meter från tomtgräns mot granne i ena hörnet och 2,57 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, samt markförändringar och stödmurar för att anlägga en ny poolterrass på tomten.

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.

Yttranden /Remiss

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

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

Förslaget innebär avvikelser 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 avvikelserna 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 tillämplig 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 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.

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.

Vidare har sökanden hänvisat till grannens garage på fastigheten Ysäter 35 som är placerad närmare än 4,5 meter från tomtgränsen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att något bygglov för garaget har inte beviljats och att garaget har funnits för mer än 10 år sedan och därav är åtgärden preskriberad.



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

- Inkommande kommunikering 2022-02-11
- Situationsplan 2022-02-11
- Planritningar, 2st, 2021-12-22
- Sektionsritning 2021-12-22
- Fasadritningar, 4st, 2021-12-22
- Kontrollplan 2021-12-22
- Projektbeskrivning 2021-12-22

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2022-02-11.

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare (om annan än sökande)

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.