

Christin Klarström  
08-568 910 00

Dnr BN 2022-000186

Byggnadsnämnden

## **KREMLAN 21 (MÖJAVÄGEN 22)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring av huvudbyggnad**

#### **Ärendet**

Ansökan avser påbyggnad av befintlig utskjuten lågdel mot gata. Tillkommande bruttoarea beräknas till ca 14,2 kvm. Ansökan omfattar även yttre ändring omfattande flytt av entré på plan ett samt nytt fönster på plan två. Enligt planritning innebär åtgärden ändring av vatten- och avlopp, VA, då tidigare sovrum på plan ett föreslås bli tvättstuga.

Åtgärderna strider inte mot detaljplanen. Förslaget avseende påbyggnad och nytt fönster på plan två bedöms däremot somt ovarsamt samt ha en negativ inverkan på stadsbilden.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för tillbyggnad samt nytt fönster på plan två.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov och startbesked för flytt av entré samt ändring av VA på plan ett. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs med följande tillägg:
  - att VA-installation ska kontrolleras enligt 6:9 Boverkets byggregler och utföras enligt branschregler.
  - att bygg- och rivningsavfall ska omhändertas i enlighet med Avfallsförordningen.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström  
Bygglovhandläggare



## UTLÅTANDE

### Avgift

Avgiften är 2 637 kronor för prövning av tillbyggnad samt 1 381 kronor för prövning av fasadändring enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

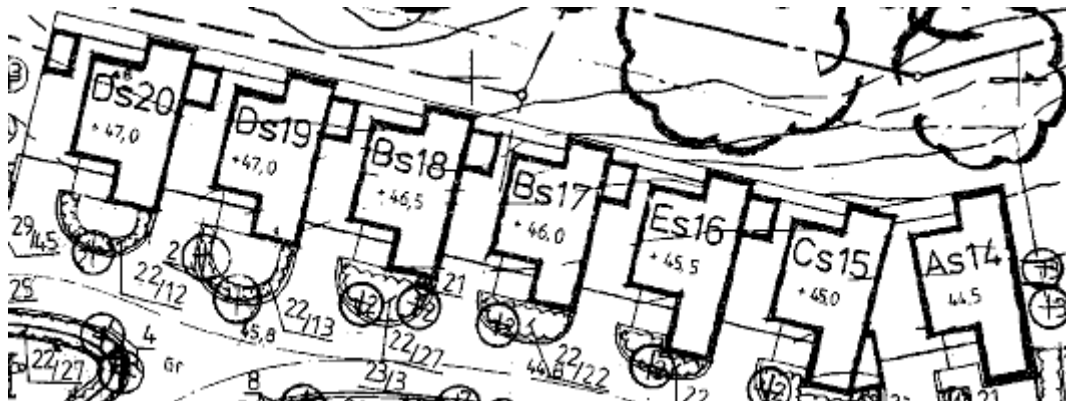
### Beskrivning av ärendet

Fastigheten ingår i ett grupphusområde byggt efter ritningar år 1983. Området bebyggdes med 50 sammanbyggda småhus, hustyp A-E samt två kvartersgårdar, hustyp K. Variation i raka respektive vinklade carports samt speglade planlösningar förekom vid nybyggnaden inom vissa hustyper. Hustyp A (12 st hus) uppfördes i en våning. Hustyp B (12 st hus), C (12 st hus) och E (6 st hus) uppfördes i två våningar med en utskjutande lågdel mot gata. Hustyp B gavs två kvadratiska fönster i plan två och två lite större fönster symmetriskt placerade under i plan ett. Hustyp C gavs tre kvadratiska fönster i plan två och tre lite större fönster symmetriskt placerade under i plan ett. Hustyp E utfördes sammanbyggt mot grannhus i plan två med fyra fönster i plan två och tre fönster i plan ett, ett av fönsterna symmetriskt placerad över/under varandra. Hustyp D (8 st hus) uppfördes i två våningar, den utskjutande byggnadsdelen mot gata uppfördes även den i två våningar med tak utformat med samma taklutning som övrig byggnadsvolym. Kvartersgårdarna, hustyp K, uppfördes i två plan med framskjuten fasad. Nu aktuellt ärende avser ett hus av hustyp E.

*Entréfasad aktuell småhuslänga vid nybyggnad 1983. Nu aktuell ansökan omfattar 5:e huset från vänster, 3:e från höger*



*Situationsplan aktuell huslänga vid nybyggnad 1983*





Området har under årens lopp genomgått förändringar. Bland annat har bygglov getts för inbyggnad samt påbyggnad av carportar mellan fastigheter, påbyggnad av befintlig lågdel mot gata, breddning av befintlig lågdel mot gata, fönsterbyten mm.

Av byggnaderna har idag 6 byggnader en framskjutande byggnadsdel i två plan med sadeltak mot gata. En byggnad har valmat tak mot gata. Sadeltaken mot gata gavs lov för mellan år 2001 och 2015.

#### *Flygfoto 2021*



Nu aktuell ansökan avser påbyggnad av befintlig lågdel mot gata. Påbyggnaden föreslås med sadeltak och stående ljusgrå träpanel samt tegelröda takpannor lika befintlig byggnad. Ansökan omfattar även flytt av entré, att ett nytt fönster vid tidigare entrédörr sätts in samt ett nytt fönster på plan två. Invändigt ändras sovrum på plan ett till tvättstuga.

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S405 med beteckningen BSIIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 130 kvm. Byggnader ska uppföras i tomtgräns mot granne och i huvudsak enligt i planen angiven illustration. Byggnad får uppföras i två våningar och till en höjd av 5,7 m. Vind får inte inredas.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljö och är inte att betrakta som ett område med förvanskingsförbud enligt 8 kap. 13§ PBL. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

#### **Yttranden**

Sökande har lämnat ett yttrande. I yttrandet framförs att det inom detaljplaneområdet finns befintliga tillbyggnader med blandad utformning. Flertalet har pulpettak med blandad lutning och några har sadeltak. Sökande menar att byggnadsnämnden är inkonsekvent i sin bedömning och framför en



undran hur ett område utan märkbara kulturmiljövärden plötsligt blivit så värdefullt. Eftersom en stor del av husen har liknande tillbyggnader borde man kunna se denna typ av tillbyggnad som den nya standarden för området.

En revidering av förslaget till en förlängning av befintligt takfall är inte aktuellt då det skulle ge en sämre invändig rumshöjd, tillgänglighet och sämre funktion.

Sökande och fastighetsägare har getts tillfälle att yttra sig över tjänsteutlåtandet.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Åtgärden strider inte mot detaljplanen. Hänsyn ska, enligt 2 kap. 6 § PBL, tas till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska hänsyn tas till bebyggelseområdets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar ska, enligt 8 kap. 17 § PBL, göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta är generella krav och syftar till att fånga upp kvaliteter i alla typer av bebyggelsemiljöer, oavsett tidsålder. Åtgärder får enligt 2 kap. 9 § inte innebära en betydande olägenhet.

Vid bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. I praxis (när beslut prövas av överinstanser) har det fastslagits att det ska vara fråga om avsevärda olägenheter för att det ska anses utgöra en betydande olägenhet. Vad som utgör en betydande olägenhet ska därmed bedömas restriktivt. Aktuellt område är tätbebyggt och åtgärden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i PBL.

Vid nybyggnad var området varierat avseende höjder på de framskjutna delarna, antal våningar samt huruvida byggnaderna var sammanbyggda i plan två eller inte. Karakteristiskt och de gemensamma dragen var framförallt byggnadernas volymer, takutformning, fasad- och taktäckningsmaterial samt fönstersättning. Under årens lopp har området genomgått förändring och området är idag inte enhetligt. Att åtgärden är planenlig är en grundförutsättning för att lov ska kunna ges. På senare tid har det i rättspraxis även blivit allt tydligare att utformning, varsamhet och hänsyn till befintlig bebyggelse arkitektoniska kvaliteter oavsett tidsålder har stor betydelse i lovprövningen.

Liknande åtgärder som den nu föreslagna förekommer visserligen inom planområdet men bedöms inte värna om områdets karaktärsdrag. Idag har 6



byggnader av 52 sadeltak mot gata. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är fråga om en systematisk lovgivning och att det är av stor vikt att området framöver utvecklas i en riktning där hänsyn tas till områdets karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har informerat sökande om att ett reviderat förslag med en förlängning av befintligt takfall mot gata liknande hustyp D, sannolikt kan prövas. Sökande har meddelat att de vill ha förslag med sadeltak mot gata prövat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadens karaktärsdrag påverkas på ett sätt som strider mot varsamhetskravet. Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven på lämplig utformning i förhållande till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen eller god helhetsverkan i 2 kap. 6 PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad och nytt fönster på plan två. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att lov och startbesked ges för flytt av entré samt ändring av VA på plan ett.

### **Underlag för beslut**

- Situationsplan, inkom 2022-02-09
- Fasadritningar, inkom 2022-02-09
- Fasadritningar, inkom 2022-02-09
- Planritningar, inkom 2022-02-09
- Planritningar, inkom 2022-02-09
- Sektion, inkom 2022-02-09
- Kontrollplan, inkom 2022-02-09.
- Grannegodkännande, inkom 2022-02-09
- Yttrande, inkom 2022-03-10
- Yttrande fotobilaga, inkom 2022-03-10
- Yttrande kartbilaga, inkom 2022-03-10

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget. I det fall byggnadsnämnden bedömer att lov ska ges bör kontrollplan uppdateras med kontrollpunkt avseende skydd mot brandspridning.

---



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](http://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](http://www.danderyd.se/overklagan).