

Frida Helander

Byggnadsnämnden

Ändring av detaljplan S270 för Byggmästaren 19, Beslut om planuppdrag

Ärende

Ägaren till Byggmästaren 19 har inkommit med en begäran om ändrad detaljplan för högre byggnadshöjd och större bygg rätt även för byggnadsarea inom sin fastighet. Syftet är att återställa byggnadens torndel till sin ursprungliga höjd. Det är inte möjligt enligt gällande detaljplan då planen inte tillåter den högre byggnadshöjd som krävs. Vidare är utgångsläget planstridigt eftersom bygg rätten är överskriden.

Kommunledningskontoret bedömer att en ändring av detaljplan S270 kan göras i syfte att möjliggöra ett återställande av utsiktstornet på byggnaden med ytterligare ett våningsplan. Fastighetens bygg rätt föreslås bli utökad genom att befintlig byggnadsarea görs laglig och genom att byggnadshöjden för torndelen ökas.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden ger kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan S270 för fastigheten Byggmästaren 19.

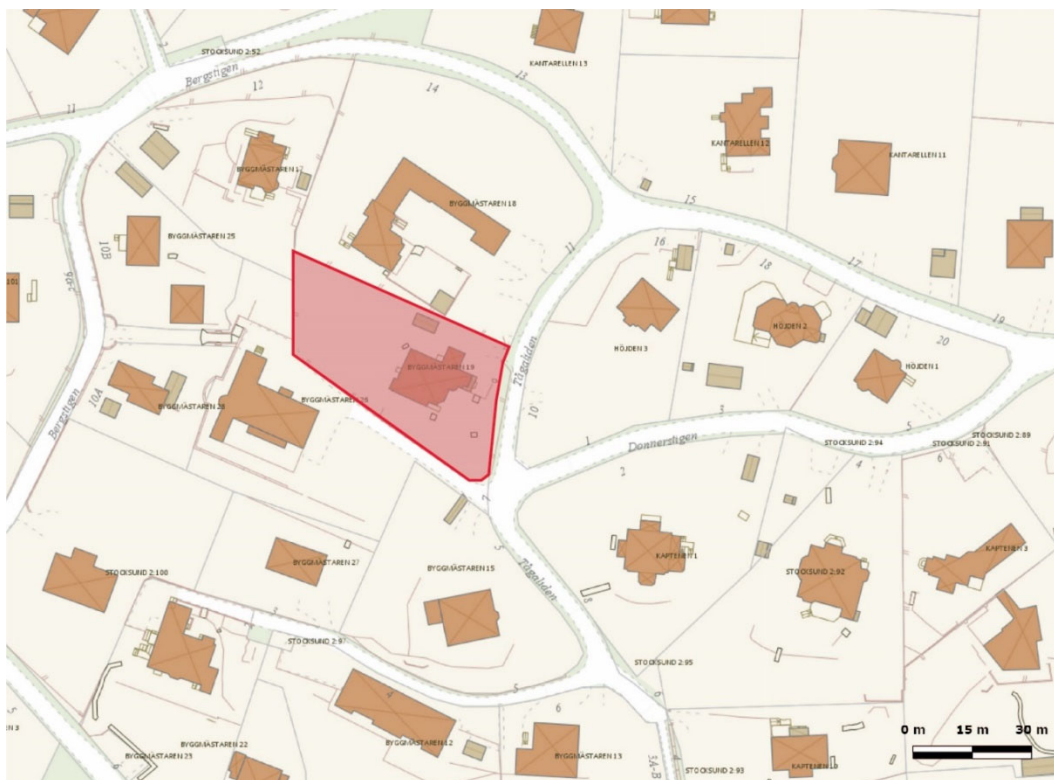
Bakgrund

Fastighetsägaren inkom ursprungligen med ansökan om planändring

2021-05-27 (bifogas). Ansökan reviderades i dialog med kommunledningskontoret. Sökanden har ägt fastigheten sedan 2020-12-01. Byggnadsnämnden beslutade att ge fastighetsägaren positivt planbesked 2021-12-15, § 181.

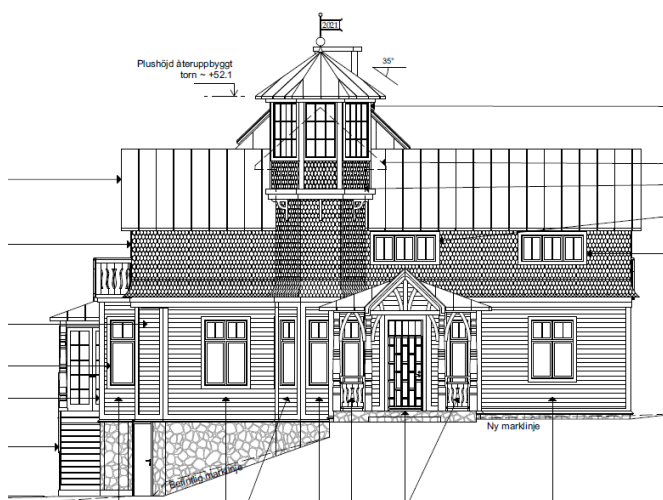
Planområdet är avgränsat till fastigheten Byggmästaren 19.

Frida Helander



Planområdet är rödmarkerat

Fastigheten är belägen i västra delen av kommundelen Stocksund, med adress Tågaliden 9. Ägarna vill återuppföra ett torn med utsiktsplattform som ursprungligen fanns på enbostadshuset. Det ursprungliga utsiktstornet var en öppen konstruktion, men enligt ägarnas ritningar daterade 2021-01-29 önskas nu den övre plattformen utföras inglasad.



Ritning och foto hämtat från i bygglovshandling 'Fasad mot Öster', A-40-3-0, 2021-01-29

Frida Helander

Sökanden har sedan tidigare, 2021-03-23, ansökt om bygglov för tillbyggnad av nytt tornrum vilket avslogs med anledning av att bygggrätten för fastigheten är överskriden med 25 % och det tänkta tornet skulle bli högre än 7,6 m, vilket är den högsta tillåtna byggnadshöjden i den gällande planen. Detta gör utgångsläget planstridigt.

Kommunledningskontorets utredning

Bebyggelse

Området består av enbostadshus med villastadskaraktär. Det är kuperat med inslag av grönska. Fastigheten Byggmästaren 19 ligger på en höjd i närheten av det gamla vattentornet. På fastigheten finns en huvudbyggnad och en garagebyggnad.

Gällande planer

För fastigheten gäller detaljplan S270 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.



Gällande detaljplan S 270 är fastställd 1939. Byggmästaren 19 är markerad

För fastigheten finns en tomtindelning från 1939 (Akt nr: 0162-T15/1939). Planen kommer efter en ändring fortsätta gälla som fastighetsindelingsbestämmelser.

Frida Helander

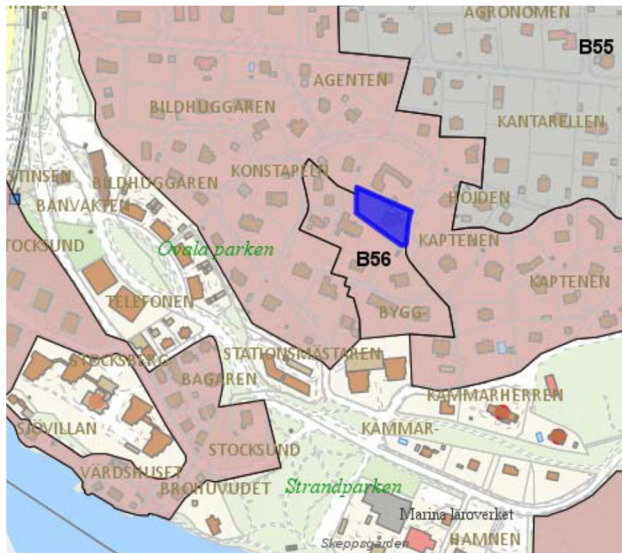
Översiktsplan

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara bebyggelse. Fastigheten angränsar till riksintresse för kulturmiljövård genom beslut av Riksantikvarieämbetet, RAÄ.

Kulturmiljöhandboken

Stocksunds villastad är med dess kulturhistoriska värden utmärkt som bevarandeområde enligt Kulturmiljöhandboken, 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 enligt Kulturhandboken. Byggmästaren 19 är markerad med blått.

Riksintresse för kulturmiljövården

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 omfattning gälla. I gällande avgränsning ligger fastigheten Byggmästaren 19 utanför riksintresseområdet.

Bedömning utifrån barnkonventionen

Planen berör en enskild fastighet med ett enbostadshus. Återställande av tornet innebär en ytterligare våning och därmed högre byggnadshöjd.

Frida Helander

Planändringen bedöms inte medföra någon påverkan på barn och ungdomar till den grad att en omfattande barnkonsekvensbeskrivning behövs.

Övrigt

Ingen påverkan på trafik, miljö och hälsa eller teknisk försörjning.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen kan ändras enligt reviderad ansökan. Genom att ändra detaljplan S270 så att den överskridna byggrätten görs laglig, skapas förutsättningar för att bevilja bygglovspliktiga åtgärder i den omfattning som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Kontorets bedömning är att avgränsningen av riksintresset inte har någon betydelse för ärendet. Den åtgärd som sökanden önskar genomföra bedöms preliminärt vara i linje med motiv och uttryck för riksintresset, både i den av RAÄ beslutade och den av Länsstyrelsen Stockholm föreslagna.

Planstridigt utgångsläge bedöms förekomma i viss omfattning inom kommunens villastäder. Detaljplanerna som reglerar villastäderna är över lag gamla och upprättade med stöd av lagstiftning före plan- och bygglagen. I den lagstiftningen 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.

Planarbetet kan förväntas påbörjas under september 2022 och kommer att drivas i samarbete med berörda kompetenser inom kommunens förvaltning.

Kommunledningskontoret föreslår att detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Kommunledningskontoret bedömer att en ändring av detaljplan S270 kan göras i syfte att möjliggöra ett återställande av utsiktstornet på byggnaden med ytterligare ett våningsplan. Fasighetens byggrätt föreslås därmed öka i höjd för torndelen och för byggnadsarean så att det planstridiga utgångsläget försvinner.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet inför planuppdrag faktureras separat. Efter beslut om planuppdrag och upprättande av planavtal regleras kommunens kostnader enligt avtalet.



Datum
2022-08-24

Diarienummer
BN 2021/25

Frida Helander

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande
Ansökan, daterad 2021-05-27
Beslut, BN 2021-12-15, § 181

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen