

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BERGSHÖJDEN 17 (GIMLEVÄGEN 42) Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus

Ärendet

Ärendet avser en anmälan om nybyggnad av ett komplementbostadshus enligt attefallsreglerna, med en byggnadsarea om 30 kvm. Huvudbyggnaden på fastigheten bedöms särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap 13§ PBL och attefallsreglerna är därför inte tillämpliga. Åtgärden är därmed inte bygglovsbefriad och förutsättningar för att ge startbesked saknas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för komplementbostadshus. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 4 579 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 4 579 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Anmälan avser nybyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 30 kvm placerad 1,95 m från närmsta tomtgräns, delvis på prickad mark på fastigheten Bergshöjden 17. Berörd granne har godkänt placeringen. Byggnaden föreslås användas som bostad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har avstyrkt förslaget då huvudbyggnaden på fastigheten bedöms som en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S74 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 298 kvm. Huvudbyggnad får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,2 meter räknat från medelmarknivå. Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller. Huvudbyggnad får innehålla högst två bostadslägenheter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Fastigheten är idag bebyggd med 100,6 kvm vilket innebär att detaljplanens byggrätt medger ytterligare 198 kvm.

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att fastigheten Bergshöjden 17 saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Fastigheten omfattas av detaljplan S74 som antogs 1960. Det innebär att aktuell prövning av byggnadens arkitekturhistoriska och kulturhistoriska värden saknas i gällande detaljplan.

Huvudbyggnaden är klassad som särskilt värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljövärden. Byggnaden är inte heller utpekad som ett enskilt värdefullt objekt i nuvarande kulturmiljöhandbok. I det underliggande inventeringsmaterialet till den uppdaterade kulturmiljöhandboken är byggnaden dock utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Enligt Boverket krävs inget utpekande i förväg för att 8 kap. 13 § ska vara tillämplig. Det slutliga ställningstagandet måste göras i varje enskilt fall.

Yttranden

Sökanden har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden för beslut. Sökanden har inkommit med följande synpunkter:

- Upplevelse av bristande information vid fastighetsköp.
- Medborgarnas tillit till kommunens beslut.
- Felaktigheter i tjutet.
- Upplevelse av restriktioner för aktuell fastighet.
- Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen.

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändrad bedömning i ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Av 9 kap. 4 d § PBL framgår att en åtgärd som avses i 4 a–4 c §§ gällande attefallsåtgärder inte får vidtas utan bygglov bl.a. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL, dvs. byggnad eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förslaget redovisar ett komplementbostadshus på fastigheten Bergshöjden 17. Frågan om åtgärden i sig innebär en förvanskning av en särskilt värdefull kulturmiljö är inte relevant för prövningen av bygglovsplikten. Detta framgår av mark- och miljööverdomstolens dom MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588–17. Det framgår även av förarbetena till lagstiftningen om utökade möjligheter att uppföra komplementbyggnader utan bygglov, se prop. 2013/14:127 s. 24 f.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att fastigheten Bergshöjden 17 saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Det krävs dock inget utpekande i förväg för att 8 kap. 13 § PBL ska vara tillämplig. För att underlätta för såväl den enskilde som miljö- och stadsbyggnadsnämndens handläggare är det lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Ett sådant material är dock inte juridiskt bindande. Det slutliga ställningstagandet måste göras i varje enskilt fall, se prop. 2013/14:127 s. 25.

Området är inte utpekad i nuvarande kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Nuvarande kulturmiljöhandbok har sin grund i byggnadsinventeringar och kulturhistorisk värdering av byggnader som gjordes i kommunen under framför allt 1970-talet. Underlagsmaterialet är i många fall uppemot 40 år och synen på vad som är kulturhistoriskt värdefullt har förändrats. Befintligt kunskapsunderlag är idag föråldrat och i stort behov av uppdatering. Byggnadsnämnden har tagit fram en förstudie som underlag inför kommande arbete med att ta fram ett nytt kulturmiljöprogram. Analysen av befintligt kunskapsunderlag visar att flera perspektiv och kulturhistoriska sammanhang saknas.

Utgångspunkten är att kommunen har stor frihet att göra egna bedömningar angående vilka områden som utgör en värdefull miljö (se prop. 2013/14:127 s. 25). Lokala överväganden ska ges stor betydelse vid bedömning av vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (se prop. 1985/86:1 s. 289).

Huvudbyggnaden på fastigheten Bergshöjden 17 uppfördes år 1947. Byggnaden utgör ett välbevarat exempel på egnahemsbebyggelse från 1940-tal. I detta fall ett typhus från Mo-Konga trähus AB. Som namnet skvallrar om var firman småländsk och en av flera husfabrikanter som producerade kataloghus. Det har varit en betydande näringsgren i Småland sedan tidigt 1900-tal och har därför haft en viktig roll i hela Sveriges byggnadshistoria.

Byggnadens takform, taktäckningsmaterial, fönster, dörrar och balkongfronter är bevarade och tidstypiska. Huset har tvåluftsfönster typiska för 1940-talet och den vardagliga funktionalismen men även något perspektivfönster som flirtar med 1950-talet. Vissa material har bytts ut och färgsättningen har ändrats från beige till vit vid renovering.

KYRBYGGNAD I TYFT BAKOM 1947 BANGÅTTE Bergshöjden 17



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Huset har aldrig byggts till eller genomgått stora ovarsamma förändringar. Det är en egnahems-villa med en tidstypisk karaktär av 1940-talets arkitektur och ideal. Villan är sparsamt dekorerad – karakteristiskt för den vardagliga funktionalismen.

Bedömningar av vad som är värdefullt kan i olika grad förändras över tid, genom framväxten av nya kunskaper och synsätt. Vissa värden kan emellertid vara mer beständiga än andra. Kulturvärden kan på så sätt bevaras, omskapas, utvecklas och nybildas i takt med samhällets utveckling och förändring.

Enligt Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval definieras det kulturhistoriska värdet som de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag. Kulturarvet berättar om mänskligt liv och verksamhet. Det s.k. berättarvärdet.

På uppdrag av miljö- och stadsbyggnadsnämnden pågår arbetet med framtagandet av kommunens nya kulturmiljöprogram. Brister och kompletteringsbehov i den nuvarande kulturmiljöhandboken har utretts och analysen visar bl.a. att det saknas inventering och värdering av bl.a. den moderna bebyggelsen i kommunen. Det avser både bebyggelsemiljöer och enskilda objekt, såsom aktuell byggnad.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att 8 kap. 13 § är tillämplig för byggnaden och fastigheten, vilket innebär att bygglov krävs för komplementbyggnaden. Startbesked ska därmed nekas med hänvisning till 9 kap. 4 d § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 4 d § PBL nekar startbesked för komplementbostadshuset.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att anmälan inte är komplett. Det finns inte skäl för stadsbyggnadskontoret att kräva in fasadritningar då det skulle innebära en extra och onödig kostnad för sökanden. Anmälan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges ska ärendet dock återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges ställs krav på utstakning och lägeskontroll av komplementbostadshuset samt krav att lägeskontroll redovisas vid slutbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2022-09-21
2. Grannegodkännande, inkom 2022-09-21

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. BERGSHÖJDEN 17 (GIMLEVÄGEN 42) Anmälan för nybyggnad av komplementbostadshus
2. Yttrande från fastighetsägaren

Delges:
- sökande