

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

LIVBÅTEN 2 (INVERNESS STRAND 2B) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov och startbesked i efterhand för inglasning av terrass med skärmtak, åtgärden innebär även rivning av del av terrass mot sydväst. Terrassen på 17,6 kvm som har uppförts utan lov och är preskriberad ska minskas med 12 kvm från 17,6 kvm till 5,6 meter byggnadsarea.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende bygggrätten som överskrids med 3,7 kvm. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer planavvikelsen som liten.

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen har tagits ut i byggnadsnämndens beslut 26 april 2022 (§ 51).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med liten avvikelse i efterhand. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
3. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL villkoras beslutet så att:
 - a. Terrassen som ska rivas mot söder enligt ansökan ska vara riven innan slutbesked kan utfärdas.
5. Byggnadsverket får inte tas i bruk förrän ett slutbesked har utfärdats.
6. Avgiften för handläggningen är 9 129 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för lovet är 9 129 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Den 13 augusti 2021 gjorde miljö- och stadsbyggnadskontoret ett platsbesök på fastigheten Livbåten 2. Vid platsbesöket konstaterades att det finns åtgärder som inte har lov, i form av tillbyggnad av skärmtak om 17,6 kvm inmätt vid stommen, och inte vid takfoten mot sydväst samt uppsättning av glaspartier.

Den 26 april 2022 (§ 51), dnr B 2021-1236, beslutade byggnadsnämnden om föreläggande om rättelse med tillhörande sanktioner och vite. Beslutet överklagades vidare till länsstyrelsen som den 23 september 2022 upphävde byggnadsnämndens beslut att bygglov inte kan ges, eftersom ärendet var avsett endast för endast tillsyn. Länsstyrelsen upphävde

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Augin Erdinc

även byggnadsnämnden beslut om byggsanktionsavgift om 6 327 kr för fasadändring.

Länsstyrelsen avslag överklagandet i övrigt.

Länsstyrelsens beslut är överklagat till mark- och miljödomstolen.

En ny ansökan har inkommit med nytt förslag som innebär rivning av del av den olovliga terrassen som är preskriberat. Den delen som rivs är 17,6 kvm och minskas med 12 kvm till 5,6 kvm byggnadsarea respektive 15,4 kvm bruttoarea.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Enligt gällande detaljplan D278 får fastigheten bebyggas med totalt 160 kvm byggnadsrea för huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden får uppföras med högst 2 våningar och högsta byggnadshöjd om 7,6 meter respektive högsta totalhöjd +15 meter från nollplanet. Den lägsta respektive högsta taklutningen är 18 grader och 38 grader. Dagvatten från hårdgjordyta på tomten ska förledas till genomsläppliga ytor på tomten. Ny bebyggelse ska utformas med puts fasader med enkelt och osmyckat uttryck som ansluter sig till karaktärsdrag hos byggnadens omgivning. Av planbeskrivningen framgår att byggrätten för Livbåten 2 inte medger någon ytterligare tillbyggnad.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B58. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Huvudbyggnaden är uppförd år 1937 med stil från 20-talsklassicismen, år 1965 beviljades lov för byte av fönster. I övrigt är huvudbyggnaden välbevarad.

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende på byggrätten som överskrids med 3,7 kvm samt minsta taklutning.

Yttranden/remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägaren till fastigheten Livbåten 3 har inkommit med synpunkter gällande avvikelserna, utformning samt att åtgärdsföreläggande ska villkoras inom beslutet.

- Avvikelsen har bedömts som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § PBL, förslaget innebär även att man gör en rättelse, genom att minska planstridiga utgångsläget med att riva en preskriberat del.

Gällande utformningen så har byggherren anlitat en antikvarie som har lämnat sin bedömning avseende nya förslagens utformning, kontoret instämmer med antikvariens bedömning.

Kontoret har villkorat i beslutet att terrassen måste rivas innan slutbesked kan utfärdas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Huvudbyggnaden är idag inmätt 157 kvm exklusive skärmtaket och bjälklaget i form av terrass som saknar lov. Inräknat med bjälklaget och skärmtaket på 17,6 kvm blir huvudbyggnaden 174,6 kvm byggnadsarea mot tillåtna 160 kvm byggnadsarea. Nya förslaget innebär att befintlig inglasning som saknar bygglov rivs.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Del av befintligt terrassbjälklag rivs om 12 kvm och innebär att det som är kvar av terrassbjälklaget ligger innanför gräns mot prickmark. Den delen som behålls av terrassen glansas in tillsammans med balkongen om 16,2 kvm BTA. Inglasningen har minskats varvid två pelare och två fönster åter blir synliga. De två pelare som döljs avtecknas i fasad vilket bidrar till läsbarheten och ett delvis bevarat uttryck. Nya åtgärden medför nybyggnadsarea om 5,6 kvm BYA byggnadsarea respektive 16,2 kvm BTA bruttoarea.

Förslagets avvikelse från detaljplanen är liten.

Vid en sammanvägd bedömning av nya och befintliga avvikelser på fastigheten bedöms avvikelserna vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 30, 31 b, §§ PBL.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Projektbeskrivning inkom 2023-03-08
2. Sakkun.utl antikvariskt inkom 2023-03-08
3. Sektion- och plan ritning inkom 2023-03-08
4. Fasadritningar inkom 2023-03-08
5. Sit.plan på primärkarta inkom 2023-03-08
6. Fotografi inkom 2023-03-08
7. Ritning inkom 2023-03-08
8. Kontrollplan inkom 2023-03-20

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. LIVBÅTEN 2 (INVERNESS STRAND 2B) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
2. Remissvar från fastigheten Livbåten 3

För lovet gäller följande

Åtgärden får inte påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Omfattning och utförande av kontroll

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven. Detta ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Utstakning och lägeskontroll

Utstakning och lägeskontroll krävs. För beställning hos kommunen, kontakta mättningsavdelningen i god tid för överenskommelse om utstakning och lägeskontroll.

Anmälningar som ska göras

- Slutansökan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutansökan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Slutansökan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovets följts, undertecknat av byggherren.
- intyg från antikvariskt sakkunnig att byggnadens kulturhistoriska värden inte förvanskats enligt 8 kap. 13 § PBL.
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.
- Fotografier som visar att villkor enligt 9 kap. 38 § PBL har följts.

Upplýsningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan kan komma att krävas.

Bygglov med startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Underrättas:

- sökande
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar