

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan D367 för fastigheten Ekslätten 8, Beslut om planuppdrag

Ärendet

Fastighetsägaren till Ekslätten 8 har ansökt om en planändring för sin fastighet. Byggnaden inom fastigheten är inte uppförd enligt bygglovet och är därmed planstridig. Fastighetsägaren önskar att detaljplanen ändras så att byggnaden blir planenlig.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan S367 inom Ekslätten 8.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Ekslätten 8 har inkommit med en ansökan om planändring för att göra den befintliga byggnaden inom fastigheten planenlig. Fastigheten är belägen i kommundelen Danderyd, strax söder om Danderydsvallen.

Den befintliga byggnaden är uppförd i två våningar med platt tak och en nockhöjd på 7,2 meter med indragen ovanvåning. Danderyds kommun gav sökanden bygglov 2014 och sökanden började uppföra byggnaden. Däremot fick inte bygglovsbeslutet laga kraft eftersom länsstyrelsen upphävde lovet på grund av en ny praxis som angav att indragen ovanvåning skulle anses vara en egen våning, i stället för som inredd vind i enlighet med tidigare praxis.

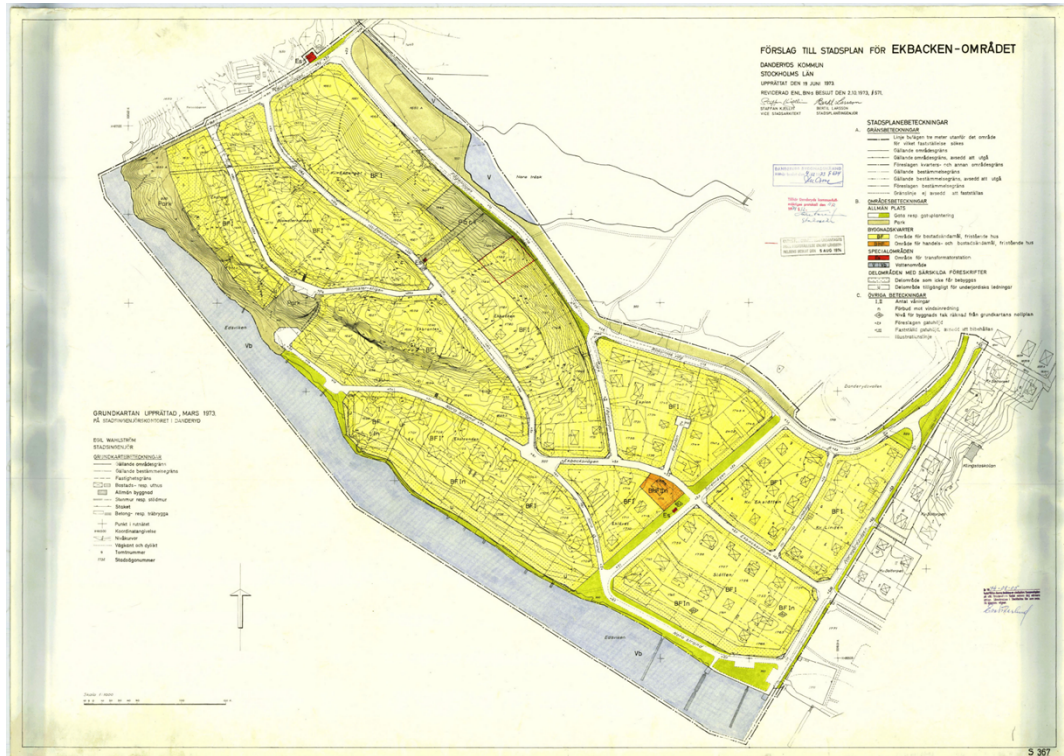
En ny ansökan om bygglov skickades in till Danderyds kommun och fick laga kraft 2015. Bygglovet medger i stället en nockhöjd om 11,5 meter och anger att byggnaden ska uppföras med sadeltak. Detta är inte uppfört då sökanden anser att byggnaden som finns idag, med nockhöjd på 7,2 meter är lämpligare än alternativet med sadeltak om 11,5 meter. Sökanden har i dialog med kommunen försökt att hitta lösningar som gör att befintlig bostad blir planenlig.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

En ändring av detaljplan S367 antogs av byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) den 9 november 2022 med syfte att införa bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Planen är överklagad till mark- och miljödomstolen. Ekslätten 8 omfattas inte av planändringen. Detta ärende innebär inte att gällande detaljplan ändras under genomförandeiden.

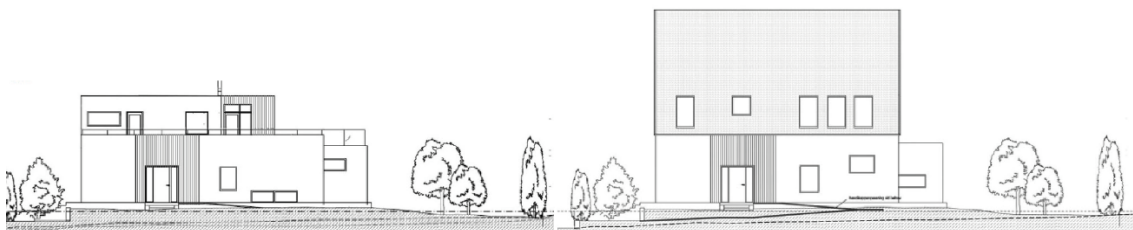
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Detaljplanen för Ekslätten 8 anger bostadsändamål för fristående hus i en våning.

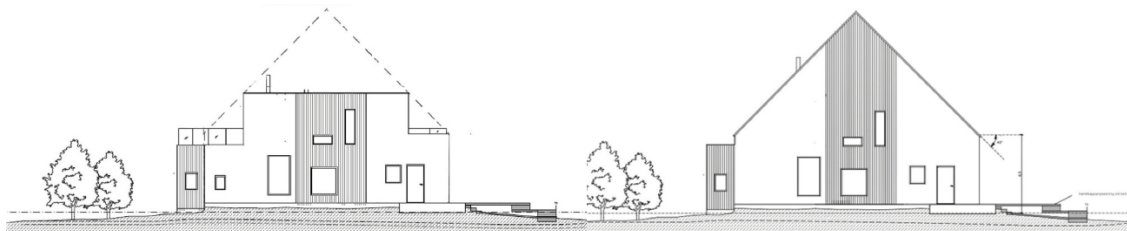


Befintlig plankarta S367

Bilden nedan visar hur bostaden ser ut från gatan idag (till vänster) respektive hur det skulle se ut om bostaden byggdes enligt bygglovet (till höger).



Bilden visar skiss på hur byggnaden ser ut från gatan idag (till vänster) samt byggnadens utseende vid byggnation av sadeltak enligt gällande bygglov (till höger).



Bilden visar skiss på hur byggnaden ser ut från gaveln idag (till vänster) samt byggnadens utseende vid byggnation av sadeltak enligt gällande bygglov (till höger).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Att uppföra sadeltaket enligt bygglovet skulle innebära att nockhöjden blir 4,3 meter högre än dagens byggnad. Sett från gatan skulle taket bli väldigt framträdande. Kommunens bedömning är att nockhöjden på befintlig byggnad förhåller sig bättre till omgivningen idag än om sadeltak skulle tillföras. Samma synpunkt har framförts av flera grannar vilka har motsatt sig att byggnaden ska byggas om enligt det senaste bygglovet.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra någon ytterligare negativ omgivningspåverkan. Ur stadsbildshänseende är inte befintlig byggnad unik eftersom indragen vindsvåning var tillåten i tidigare praxis.

Planens syfte

Syftet med beslutet är att legalisera en befintlig byggnad som är förenlig med tidigare praxis så att denna blir planenlig. Plan- och bygglagen tillåter ändring av detaljplan om den avsedda åtgärden är förenlig med syftet i gällande detaljplan. Detta krav bedöms vara uppfyllt i ärendet. Den befintliga byggnaden är uppförd med platt tak och en nockhöjd på 7,2 meter efter ett bygglovsbeslut som aldrig fick laga kraft eftersom det upphävdes av länsstyrelsen på grund av ny praxis. En ändring av detaljplanen medger att befintlig bostad kan kvarstå i befintligt skick vilket bedöms vara bättre anpassat till kringliggande bebyggelse. Ändringen av detaljplanen föreslås inte tillskapa ytterligare byggrätt inom fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att en ny detaljplan tas fram för Ekslätten 8. Den sammantagna bedömningen är att en ändring av befintlig detaljplan för att göra befintlig byggnad planenlig skapar en bättre boendemiljö i området då nockhöjden förhåller sig till kringliggande bebyggelse. En planändring föreslås inte medföra någon utökad byggrätt för fastigheten utan endast göra befintlig byggnad planenlig.

Trots att ändringen inte avser något av kommuners i översiktsplanen utpekade utbredningsområden är det angeläget att ändringen görs då situationen uppkommit på grund av att ny praxis tillkom under bygglovsprocessen.

Sökanden behöver inkomma med ny ansökan om bygglov efter att ändringen av detaljplanen fått laga kraft eftersom befintligt bygglov inte längre är giltigt på grund av att det löpt ut.

Planändringen kommer att hanteras med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900)

Konsekvenser för barn och unga

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att planändringen inte medför några negativa konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer inte i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan. Utredningsutgifterna i detta projekt består i huvudsak av interna administrativa kostnader, främst personalkostnader. Ett planavtal kommer att upprättas med fastighetsägarna för att bekosta framtagandet av detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande. Ändring av detaljplan D367 för fastigheten Ekslätten 8, Beslut om planuppdrag
2. Ansökan om planändring, daterad 2020-11-19
3. Bygglövshandling fasadritning, daterad 2013-12-18
4. Bygglövshandling fasadritning, daterad 2015-03-10

Expedieras
Sökanden