

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANHÄLL 4 (GRANHÄLLSVÄGEN 16) Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av garage

Ärendet

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av befintligt garage samt ansökan om bygglov för nybyggnad av garage på ca 55 kvm.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean för garage och den totala byggnadsarean överskrids.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer inte planavvikelserna som små. Förutsättningar för sökt bygglov föreligger inte.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med avvikelser från detaljplanen. Avvikelserna bedöms inte som små. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
3. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
5. Avgiften för handläggningen är 10 306 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadskontorets motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet om rivningslov är 3 754 kronor och för avslag av bygglov 6 552 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 272 med beteckningen ML. Enligt planen får 1/10 av tomtens yta motsvarande 167, 3 kvm bebyggas. Gårdsbyggnad får inte uppta större area än 25 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnaden betraktas som två våningar då fasaden mot nordväst är helt frilagd och är i två våningar.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning finns det inga juridiska möjligheter att bevilja bygglov för total byggnadsarea på 195 kvm i stället för 167,3 kvm och garage på 55 kvm i stället för 25 kvm. Även om det skulle finnas enstaka garage inom detaljplanområdet där bygglov tidigare skulle ha beviljats enligt tidigare lagstiftningen eller misstolkning av detaljplanen innebär det inte skäl att bevilja bygglov för en så pass stor avvikelse.

Sökanden anser att lov med avvikelse har medgetts tidigare inom planområdet och bifogat en lista på ett antal fastigheter inom planområdet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gått igenom bygglov för kvarteret Granhäll, dvs Granhäll 1-10 enligt nedan:

- Granhäll 1. En avvikelse gavs år 2005 på huvudbyggnaden på ca 11 procent, 135 kvm i stället för 122 kvm.
- Granhäll 2. Lov för planenlig nybyggnad av enbostadshus och garage på ca 25 kvm som ligger 1 meter från tomtgräns i stället för 4,5 meter.
- Granhäll 3, Senast bygglov 1986, tillbyggnad av huvudbyggnad med en planenlig byggnadsarea. Dock ligger tillbyggnaden närmare tomtgräns än 6 meter (5,2 meter).
- Granhäll 5. Inga uppgifter om bygglov.
- Granhäll 6, tomt 1288 kvm. Vid nybyggnad på 1960-talet gavs lov för 150 kvm i stället för 128,8 kvm. 1970 gavs lov för förråd på 12,5 kvm. Stor avvikelse som har getts med dispens enligt äldre lagstiftning.
- Granhäll 7, tomt 1251 kvm. Vid nybyggnad på 1960-talet gavs lov för 140 kvm i stället för 125,1 kvm.
- Granhäll 8, tomt 1977 kvm. Vid nybyggnad 1938 gavs lov för 99 kvm
- Granhäll 9, tomt 1709 kvm. Vid nybyggnad 1977 gav gavs lov för nybyggnad av enbostadshus med sammanbyggt garage. Byggnaden uppfördes i en våning då byggrätten är 1/9 av tomtensarea motsvarande 190 kvm. Byggnadsarea då var 211 kvm dvs en avvikelse på 21 kvm, ca 11 procent. 2008 byggdes byggnaden på med en våning och garagedelen revs för att minska byggnadsarean. Efter påbyggnaden blev avvikelsen 2 kvm. Placering närmare tomtgräns är en avvikelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att det visserligen finns avvikelser inom kvarteret liksom andra planområden inom kommunen. Kontoret anser dock att det i det aktuella fallet inte är fråga om ett sådant kvarter/område där nämnden systematiskt medgett dispenser för samma slags avvikelser för flertalet fastigheter i området, varken före äldre plan- och bygglagens ikraftträdande 1987 eller enligt ÄPBL/PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller sin bedömning om att avvikelserna i det aktuella fallet inte kan betraktas som små.

Systematisk avvikelse kan framför allt bli aktuell i grupphusområden där det finns samma förutsättningar på tomtarna och flertalet byggnader innan 1987 fått beviljat samma typ av avvikelse. Vid systematisk avvikelse ska det vara fråga om omfattande dispensgivning där samma avvikelse har getts för flertalet fastigheter inom ett kvarter/område där enstaka fastigheter återstår.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

När det gäller betydelsen av tidigare beviljade avvikelser i ett område måste beaktas att i förarbeten, prop. 1989/90:37 s. 57, endast finns stöd för att sådana avvikelser som godtagits med stöd av det dispensförfarande som gällde före 1987 års plan- och bygglagstiftning kan medföra att återstående fastigheter ska beviljas liknande avvikelser. Vad gäller bygglov som beviljats i strid med en detaljplan med stöd av 9 kap. 31 b § PBL finns däremot inte något stöd i förarbetena om att sådana bygglov ska föranleda att även andra liknande åtgärder ska godtas.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Två yttranden har inkommit, ett den 12 juli och ett den 23 augusti 2023. Yttrandena bifogas ärendet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Tjänsteutlåtande. GRANHÄLL 4 (GRANHÄLLSVÄGEN 16) Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av garage
2. Yttrande från sökande 2023-08-23
3. Inkommande e-post från sökanden 2023-07-12
4. Yttrande från sökanden 2023-07-12
5. Bilaga till yttrandet. Ansökan/projektbeskrivning 2023-07-12
6. Bilaga till yttrandet. Fastighetsförteckning 2023-07-12
7. Bilaga till yttrandet. Svarsmeddelande från miljö- och stadsbyggnadskontoret 2023-07-12
8. Situationsplan 2023-05-23
9. Planritningar 2023-05-23
10. Sektion 2023-05-23
11. Fasadritningar 2023-05-23
12. Sit.plan på primärkarta 2023-05-23
13. Kontrollplan 2023-05-23
14. Projekt beskrivning 2023-05-23

För rivningslovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Rivningen ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete
Intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovet följts,
undertecknat av byggherren.

Upplysningar

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/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov och startbesked upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen 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.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar