

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **VINGOLF 7 (BURESTIGEN 3)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i fasad mot söder och väster med en tillkommande byggnadsarea (BYA) om 145 kvm. Ärendet avser även rivningslov för rivning av en med garaget sammanbyggda växthus med en byggnadsarea om 23 kvm. Befintlig byggnad strider mot detaljplanen avseende placering på prickmark, mark som enligt planen inte får bebyggas, samt avstånd till tomtgränsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer planavvikelsen som liten. De nya tillbyggnaderna strider dock inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förklarar den befintliga avvikelsen från detaljplanen som en godtagen liten avvikelse. Beslutet fattas med stöd av övergångsbestämmelserna punkten 13 plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
4. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor.
  - a. Befintligt garage och huvudbyggnad ska behållas i sin helhet
5. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.  
Djavad Yazdi, Enhagsvägen 8E, 187 40 Täby
6. Avgiften för handläggningen är 31 052 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

#### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 31 052 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

#### **Bakgrund**

Ansökan avser bygglov för två tillbyggnader med en sammanlagda byggnadsarea (BYA) om 145 kvm och 220 kvm bruttoarea (BTA). Tillbyggnaden i fasad mot söder föreslås med våning och källare och mot väster med en våning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S420 från 1986 med beteckningen BFII 200 m. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta, dock högst 250 kvm. Tomten är 2370 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 räknat från medelmarknivå.

Gällande detaljplan saknar bestämmelse om byggnaders placering i förhållande till tomtgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska därför 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i planen. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Fastigheten är idag bebyggd med 128 kvm vilket innebär att den totala ytan efter rivningen och tillbyggnader blir 250 kvm.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Garaget som är sammanbyggt med huvudbyggnaden har placerats 2 meter i jämförelse mot tillåtna 4,5 meter från tomtgränsen samt del motsvarande 28 kvm av garaget är placerat på prickmark.

Fastigheten ligger inom bevarandeområde (B16) enligt kommunens Kulturmiljöhandbok. Området är även utpekat av Riksantikvarieämbetet som riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Garaget byggdes 1927 och huvudbyggnaden 1935 med arkitekturstil av 1930-talets funktionalism med kubiska volymer.

Ändringar ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och de kulturhistoriska värdena tas tillvara.

Föreslagen tillbyggnad som sker mot söder har gestaltningsmässigt anpassats till befintlig byggnad. Tillbyggnadsvolymen är tydligt underordnad och förskjuten i förhållande till den ursprungliga byggnaden. Även tillbyggnaden mot väster som föreslås med en annan utformning än befintliga byggnader är tydligt underordnad och förskjuten i förhållande till garaget.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att den befintliga byggnaden avviker från gällande detaljplan avseende placering på prickmark och avstånd till tomtgränsen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan även konstatera att planavvikelsen har uppstått i samband med antagandet av den nu gällande detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 a § kan byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Vid prövning av befintlig byggnads avvikelse bör hänsyn tas till lokala förhållanden, skalan och karaktären i den befintliga miljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Gällande detaljplan upprättades 1986 och vid tiden för planens antagande anpassades planbestämmelserna efter den befintliga bebyggelsen i kvarteren. Planen har aldrig haft som syfte att göra befintlig bebyggelse planstridig.

Med hänsyn till att byggnadens kulturhistoriska värde och omfattningen av befintliga avvikelser på fastigheten bedöms avvikelserna vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 30§ 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. Tjänsteutlåtande VINGOLF 7 (BURESTIGEN 3) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
2. Fasadritningar, 2st 2024-04-25
3. Planritningar, 3st 2024-04-25
4. Sektionsritning 2024-02-16
5. Rivningsplan 2024-02-16
6. Sit.plan på primärkarta 2024-02-16

### **För lovet gäller följande**

#### **Omfattning och utförande av kontroll**

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänst. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida [www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende](http://www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende)

### **Utstakning och lägeskontroll**

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

### **Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

### **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 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, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

Underrättas:

- sökanden
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar