

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

FÄNRIKEN 1 (DOMARVÄGEN 5) Anmälan för åtgärd som inte kräver bygglov - tillbyggnad av huvudbyggnad

Ärendet

Ärendet avser tillbyggnad av villa, tillkommande byggnadsarea/bruttoarea 12,9 kvm. Tillbyggnaden föreslås som en förlängning av byggnadskroppen åt väster med golv i entréplan och öppet bjälklag invändigt till byggnadsdelensnock.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att ge startbesked med hänvisning till 9 kap. 4 d § PBL. 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 tillbyggnad. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 11 025 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 11 025 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

År 2015 gavs startbesked för attefallstillbyggnad i form av bred takkupa på takfall mot söder. Åtgärden påbörjades inte inom två år från startbeskedet och beslutet har därmed upphört att gälla. I augusti 2024 inkom en ny anmälan om attefallstillbyggnad, nu i form av förlängning av byggnadskroppen mot väster.

Ärendet avser tillbyggnad av villa, tillkommande byggnadsarea/bruttoarea 12,9 kvm. Tillbyggnaden föreslås som en förlängning av byggnadskroppen åt väster med golv i entréplan och öppet upp tillnock.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S263 med beteckningen M. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 av tomtarealen, dvs max 80,5 kvm. Enligt bestyrkt karta från år 2022 upptar huvudbyggnaden idag redan mer än detta.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Fastigheten ingår i ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL då fastigheten ligger inom bevarandeområde B51 utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Yttrande inlämnades den 16:e september, se separat dokument.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Att attefallsåtgärder inte gäller inom kulturhistoriskt värdefulla områden framgår redan av lagtexten. Det har dock förtydligats i rättspraxis ju äldre lagstiftningen blivit. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det faktum att attefallstillbyggnad tilläts på fastigheten för nio år sedan inte kan vara bindande för en anmälan inlämnad flera år senare. Förslaget bedöms därmed efter nu gällande praxis.

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 tillbyggnad på fastigheten Fänriken 1. 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.

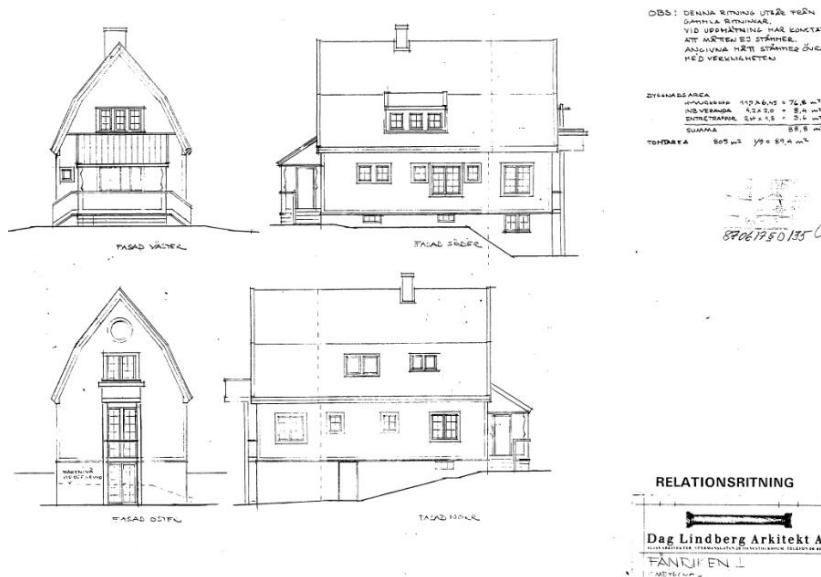
Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att fastigheten Fänriken 1 saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Det krävs dock inget utpekande i förväg för att 8 kap. 13 § PBL ska vara tillämplig. För att underlätta för såväl den enskilde som miljö- och stadsbyggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla.

Huvudbyggnaden på fastigheten uppfördes efter ritningar år 1918. Även om byggnaden genom årens lopp genomgått en del förändring så har den fortfarande arkitektoniska stildrag från 1900-talets första decennier. Fastigheten ligger inom ett av kommunens utpekade bevarandeområden, vilka ska betraktas som särskilt värdefulla enligt kulturmiljöhandboken. Område B51 som omfattar Gamla Stocksund och Mörby bildar en sammanhållen miljö som karaktäriseras av villor uppförda under de första årtiondena av 1900-talet.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Sökande inkom med yttrande den 16:e september, yttrandet ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning. Med anledning av yttrandet bifogas nedan senaste fasadritningen från det lov sökande nämner i sitt yttrande. Det är korrekt att det finns en låg byggnadsdel mot väster idag där föreslagen attefallstillbyggnad föreslås. I praktiken skulle en rivningslovsansökan krävas innan en attefallstillbyggnad skulle kunna prövas på platsen. Det påverkar emellertid inte bedömningen av huruvida attefallsåtgärderna är tillämpbara på fastigheten eller inte.



Arkivritning fasad, lov 1987

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att startbesked ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet med bestyrkt karta, fasadritning mot norr, exteriörredovisning samt uppdaterad kontrollplan.

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

Datum
2024-09-16

Diarienummer
B 2024-000718

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström



Foto google street wiew 2024

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2024-08-04
2. Fasadritningar, inkom 2024-08-04
3. Sektion, inkom 2024-08-04
4. Planritning, inkom 2024-08-04
5. Illustration, inkom 2025-08-04
6. Kontrollplan, inkom 2024-08-04

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. FÄNRIKEN 1. Anmälan för åtgärd som inte kräver bygglov - tillbyggnad av huvudbyggnad
2. Yttrande från sökande, inkom 2024-09-16

Delges:
- sökande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström