

Byggnadsnämnden

EMBLA 8 (EMBLAVÄGEN 4)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivningslov för två komplementbyggnader

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av huvudbyggnad samt rivning av två mindre komplementbyggnader på fastigheten. Tillbyggnaden innebär avvikelse från gällande detaljplan avseende högsta tillåtna byggnadsarea på tomten.

Utgångslägets planavvikelser avseende antal och storlek på komplementbyggnader är så omfattande att de inte kan betraktas en liten avvikelse som kan godtas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad med en byggnadsarea om 20 kvm (Alternativ 1).
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § PBL, att avslå bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad med en byggnadsarea 15 kvm (Alternativ 2).

Anne-Charlotte Glantz
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 3 986 kronor.

Beskrivning av ärendet

Förslaget redovisar en om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden som innebär rivning av del av huvudbyggnaden om 10,3 kvm samt ny tillbyggnad om 20,1 kvm.

Efter att miljö- och stadsbyggnadskontoret meddelat sökanden att planavvikelse på fastigheten är för stora för att bygglov ska kunna ges har ett reviderat förslag lämnats in där två mindre komplementbyggnader, med en sammanlagd byggnadsarea om 21 kvm, föreslås rivas. Till ansökan har även lämnats in ett minskat förslag med en tillbyggnad om 15,3 kvm byggnadsarea.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S420 med beteckningen BFII 1500 m. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Enligt planbestämmelserna får högst 1/9 av tomten bebyggas, dock max 250 kvm, varav max 40 kvm får utgöra en fristående komplementbyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Fastigheten är bebyggd med 302 kvm mot tillåtna 250 kvm, en avvikelse som motsvarar 21 %. Vidare överskrids antalet komplementbyggnader på tomten. På fastigheten finns fyra komplementbyggnader med en total byggnadsarea om 124 kvm mot tillåtna 40 kvm (friggebod ej inräknad). Avvikelsen avseende tillåten byggnadsarea för komplementbyggnad motsvarar 210%.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B18. Bebyggelseområdet är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefullt. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Därtill finns i detaljplanen bestämmelse m - miljöhänsyn som innebär att särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär.

Yttranden

Fastighetsägarna till Embla 8 har kommit in med ett yttrande. De lyfter fram det faktum att ombyggnadsförslaget innebär att bebyggelsen på tomten i



högre grad skulle överensstämma med gällande detaljplan, jämfört med dagens situation. Fastighetsägarna för bl.a. fram dessa synpunkter:

- Förslaget leder till minskad byggnadsarea och till minskat antal byggnader på tomten.
- Ombyggnaden behövs för att i anslutning till köket skapa en funktionell planlösning anpassad för nutida familjers behov.
- Ombyggnaden skulle inte vara till men för någon.
- Ombyggnaden skulle försköna fastigheten och förstärka intrycket av villans ursprung och områdets karaktär.

Avslutningsvis menar de att kravet på att varje ändring på fastigheten måste överensstämma med detaljplanen i praktiken innebär att befintliga avvikelser permanentas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Om utgångsläget är planstridigt kan byggnadsnämnden, enligt 9 kap. 30 a § PBL, förklara avvikelsen som liten. Har avvikelser tidigare godtagits ska, enligt 9 kap. 31 d § PBL, en samlad bedömning göras av avvikelsen som åtgärden innebär och de avvikelser som tidigare godtagits på fastigheten.

Föreslagen tillbyggnad i alternativ 1 innebär att den totala byggnadsarean på tomten överskrids med 41 kvm, vilket motsvarar 16%. Det minskade förslaget i alternativ 2 innebär att den totala byggnadsarean på tomten överskrids med 36 kvm, vilket motsvarar 14%.

Rivning av de två mindre komplementbyggnaderna innebär att antalet komplementbyggnader på fastigheten kommer att minskas till två. Enligt gällande detaljplan får dock endast en komplementbyggnad om max 40 kvm uppföras. Byggnadsarean för komplementbyggnaderna på tomten blir efter föreslagen rivning totalt 103 kvm. Avvikelsen innebär 63 kvm överyta, vilket motsvarar 158%.

Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt. Frågan om en avvikelse är att betrakta som liten ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, men med hänsyn till ordalydelsen måste storleken beaktas. Enligt gällande praxis finns en gräns där storleken inte längre kan uppfattas som mindre, enligt normalt språkbruk. I det aktuella ärendet är planavvikelserna så omfattande att de inte kan förklaras som en sådan liten avvikelse som kan



godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad, både för alternativ 1 och alternativ 2.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att det inte finns några hinder att ge rivningslov för de två mindre komplementbyggnaderna på fastigheten och att det finns förutsättningar att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL. Denna prövning är dock inte aktuell enligt ansökan.

Förslaget redovisar även en mindre fasadändring av huvudbyggnaden genom byte av taktäckningsmaterial från svarta takpannor till svart takplåt. Denna ändring bedöms inte innebära sådan väsentlig ändring av byggnadens karaktär att bygglov krävs. Åtgärden bedöms lovbefriad, med stöd av 9 kap. 5 § PBL.

Underlag för beslut

Alternativ 1, tillbyggnad 20 kvm BYA

- Situationsplan på primärkarta, inkom 2018-11-26
- Källarplan, inkom 2018-11-01
- Mark/Entréplan, inkom 2018-11-01
- Sektion, inkom 2018-11-01
- Fasadritningar, inkom 2018-11-01
- Fasadritningar, inkom 2018-11-01

Alternativ 2, tillbyggnad 15 kvm BYA

- Situationsplan på primärkarta, inkom 2018-11-26
- Källarplan, inkom 2018-11-26
- Mark/Entréplan, inkom 2018-11-26
- Sektion, inkom 2018-11-26
- Fasad mot SV, inkom 2018-11-26
- Fasad mot SO, inkom 2018-11-26
- Fasad mot NO, inkom 2018-11-26

Övriga handlingar

- Yttrande, inkom 2018-11-26
- PM Brandskydd, inkom 2018-11-01
- Konstruktionsritningar, inkom 2018-11-01
- Kontrollplan, inkom 2018-11-01

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2018-11-26.



Delges:

- Fastighetsägarna

Hur man överklagar

Ett beslut från Byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.