

Byggnadsnämnden

Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen
Mål nr. P 8907-18

GERD 14 (KÅREVÄGEN 18)
Överklagat beslut om bygglov för nybyggnad av
komplementbyggnad, mur samt utvändig ändring av
enbostadshus

Ärendet

I delegationsbeslut den 24 april 2017 beviljade byggnadsnämnden bygglov för nybyggnad av gäststuga, mur samt utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten Gerd 14. Beslutet överklagades av ägaren till grannfastigheten Gerd 19. Överklagandet har efter prövning avslagits av både länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har meddelat prövningstillstånd och begärt byggnadsnämndens yttrande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning att förslaget är planenligt och i övrigt uppfyller förutsättningarna för att ge bygglov. Överklagandet bemöts med förtydliganden och kommentarer i detta tjänsteutlåtande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att överlämna tjänsteutlåtandet daterat 2018-11-19 med dnr 2017-000261 som sitt yttrande till Mark- och miljööverdomstolen.

Anne-Charlotte Glantz
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Beskrivning av ärendet

I delegationsbeslut den 24 april 2017 beviljade byggnadsnämnden bygglov för nybyggnad av gäststuga med en byggnadsarea om 35,3 kvm, nybyggnad av mur samt utvändigt ändring av enbostadshus genom ny dörr till källarförråd i fasad mot norr på fastigheten Gerd 14. Förslaget redovisar även hur en uteplats anordnas mellan gäststugan och befintlig huvudbyggnad, vilken utformats med pergola och spaljé.

Beslutet överklagades av ägaren till grannfastigheten Gerd 19. Överklagandet har efter prövning avslagits av både länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har meddelat prövningstillstånd och begärt byggnadsnämndens yttrande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör ingen annan bedömning än att förslaget är planerligt och i övrigt uppfyller förutsättningarna för att ge bygglov. Miljö- och stadsbyggnadskontoret vidhåller sitt beslut med förtydliganden och kommentarer nedan.

Fristående byggnad

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är gäststugan att betrakta som en fristående byggnad om 35,3 kvm, inte en tillbyggnad av huvudbyggnaden om 52 kvm. Vad som angetts på själva ansökningsblanketten och vad som redovisats till ansökan initialt är inte relevant för prövningen av det reviderade och godkända förslaget. I överklagandet omnämns pergolan felaktigt som "växthuslänk", vilket inte är aktuellt.

Pergolan, med glest placerade ribbor, kan inte anses utgöra ett tak i den mening som avses i praxis och innebär därmed inte en volymökning av huvudbyggnaden. Som stöd för bedömningen att gäststugan inte ansluter till huvudbyggnaden på ett sådant sätt att den utgör en tillbyggnad hänvisas i delegationsbeslutet till MÖD P 2293–15 där Mark- och miljööverdomstolen tagit ställning till en liknande konstruktion.

Pergolan är inte jämförbar med de altankonstruktioner som Mark- och miljööverdomstolen bedömt som tillbyggnader och byggnader. Pergolans ribbor utgör inte något beträdbart golv konstruerat för människor att vistas på och kan inte anses utgöra tak för det underliggande utrymmet (jämför



MÖD P 8356–14). Inte heller den mur som ingår i ansökan kan betraktas som en volymökning/tillbyggnad.

Förtydligande angående bedömning av lovplikten

I det godkända förslaget redovisas en pergola/spaljé mellan gäststugan och huvudbyggnaden. Åtgärden är av begränsad omfattning. Konstruktionen utgörs av en mycket gles konstruktion av ribbor och bedöms inte lovpliktig. Vid bedömning om en konstruktion ska betraktas som ett lovpliktigt plank är höjd, längd, läge och genomsiktighet avgörande. Vad gäller mycket glesa pergolor och spaljeer, främst avsedda som växtstöd, tillämpar miljö- och stadsbyggnadskontoret som riktlinje att konstruktionen ska vara genomsiktig till ca 70% för att bedömas som lovfri.

Tolkning av detaljplan med ändrade bestämmelser

För fastigheten Gerd 14 gäller stadsplan S150 som fått ändrade bestämmelser genom stadsplan S359. Detaljplanekartan har dock inte ändrats och fastigheten har beteckningen BFII, enligt S150. Syftet med ändringen var att tillåta mindre tomtstorlekar och de ändrade planbestämmelserna innebär även ändrad byggrätt. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör tolkningen att de bestämmelser i stadsplan S150 som inte uttryckligen ersatts av nya bestämmelser i S359 ska tillämpas, men ser fram emot Mark- och miljödomstolens förtydliganden av hur ändrade bestämmelser i äldre stadsplaner ska tolkats, eftersom det många gånger uppfattas otydligt och ger utrymme för olika tolkningar.

S359 saknar bestämmelse om minsta avstånd mellan byggnader på tomten. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att § 5 Mom. 3 i S150 blir tillämplig. Generellt föreskrivs ett minsta avstånd mellan byggnader om 12 meter, undantag får medges till 9 meter. Avseende uthus anges att *”Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas, äger byggnadsnämnden att för mindre uthus undantagsvis medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad.”* Sådan prövning ligger inom ramen för gällande detaljplan. Uthus som placeras närmare huvudbyggnad än 9 meter är vanligt förekommande i området. Därtill är den aktuella tomten relativt liten, varför en placering som både klarar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns och avstånd mellan byggnader är svår att uppnå. Placeringen har bedömts lämplig på tomten och planenlig.

Om Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till att det istället är byggnadsstadgan som ska tillämpas, eftersom S359 saknar bestämmelser om avstånd till tomtgräns respektive avstånd mellan byggnader på tomt, är det likväl ett planenligt undantag som får medges om det finns särskilda skäl



samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet och brandsäkerhet. Avståndet mellan skilda byggnader på fastigheten Gerd 14 bedöms i sådant fall inte ha någon inverkan på förhållandena på angränsande tomter.

Begreppet uthus och gäststugans användning

Begreppet uthus används i de ändrade planbestämmelserna i S359 som reglerar byggrätten för fastigheten Gerd 14. I S359 anges att på fastigheter betecknade BFII får utöver huvudbyggnad ett uthus om max 40 kvm uppföras. Högst en lägenhet får inredas i huvudbyggnad. Med andra ord får på ett enbostadshus samt ett uthus, dvs en med bostadsändamålet samhörande byggnad, om max 40 kvm uppföras. Skillnaden som görs i äldre stadsplanebestämmelser S150 mellan uthus och gårdsbostad bedöms inte relevant.

I Statens planverk publikation nr 37 Beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag från 1970 anges på s. 29 att det inom ett område för bostadsändamål även får uppföras uthus och andra gårdsbyggnader:

”Stadsplanebestämmelser som anger att område får användas endast för visst ändamål får som regel anses inrymma rätt till all användning och bebyggelse som är direkt samhörig med ifrågavarande ändamål. Detta behöver i allmänhet icke utsägas i bestämmelserna. Sålunda anses självfallet att på område för bostadsändamål får ej endast bostadshus, utan även uthus och andra byggnader som avses att tjäna bostadsändamålet och innehålla t ex de som i övrigt erfordras för de boende.”

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att begreppen uthus, gårdsbyggnad eller dylikt som används i äldre stadsplaner är jämställa med dagens begrepp komplementbyggnad, om inget annat särskilt anges. Äldre handböcker och vägledningar ger, enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning, inte tillräckligt stöd för att begreppet uthus ska tolkas på något annat sätt än hur begreppet komplementbyggnad senare kommit att definierats i förarbeten och tolkats i gällande praxis. En komplementbyggnad kan användas som t.ex. uthus, garage, förråd, växthus, bastu, båthus och gäststuga. Däremot kan den inte vara en självständig bostad, eftersom den ska vara just ett komplement till bostadshuset. Gäststugan är inte att betrakta som ett nytt bostadshus. Ingen ytterligare bostadslägenhet inreds. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att den avsedda användningen som gäststuga inte strider mot gällande detaljplan.



Anpassningskrav och förvanskningförbud

Byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan. Fastigheten ingår enligt kommunens Kulturmiljöhandbok i bevarandeområde B22. Bebyggelseområdet är att betrakta som särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt och får inte förvanskas. Som generella riktlinjer för bevarandeområdet anges att garage eller uthus ska placeras så att de inte blir dominerande i förhållande till gatumiljön eller huvudbyggnad på tomten samt i övrigt anpassas vad gäller material, form och färg. Tomten är sedan tidigare avstyckad och bebyggd med en modern villa. Gäststugan har gestaltningsmässigt anpassats till den befintliga huvudbyggnads moderna formspråk. Här har kravet på anpassning legat i att gäststugans volym ska vara underordnad befintlig huvudbyggnad och inte upplevas dominerande i miljön, snarare än att i formspråket ska vara anpassat till äldre bebyggelse på andra fastigheter i kvarteret. Utifrån anpassningskravet har det bedömts mest lämpligt att placera gäststugan långt inskjuten på tomten. Ny komplementbyggnad på fastigheten bedöms inte påverka kulturmiljön negativt på sådant sätt att en förvanskning av området sker.

Riksintresse

Danderyds kommun har två större områden som är utpekade som riksintressen för kulturmiljövården: Djursholms villastad och Stocksunds villastad. Dessa områden ska enligt 3 kap. 6 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Kommunen har i översiktsplanen från 2006 redovisat nio mindre bevarandeområden i Djursholm som samtidigt är av riksintresse. Sex av dessa nio områden ligger inom den avgränsning som riksantikvarieämbetet har gjort för riksintresset Djursholm. Tre områden, däribland det till B22 angränsande bevarandeområdet B28, ligger dock utanför riksantikvarieämbetets avgränsning och är formellt sett inte utpekade som ett riksintresse för kulturmiljövården. Båda de i Kulturmiljöhandboken utpekade bevarandeområdena B22 och B28 har dock ett högt kulturhistoriskt värde och det är av stor vikt att bevara och skydda dess mot förvanskning.

Bilagor

- Byggnadsnämndens delegationsbeslut 2017-04-24
 - Situationsplan, inkom 2017-04-11
 - Fasader, sektioner och planritning, inkom 2017-04-13

 - Länsstyrelsens beslut 2017-10-09
 - Mark och miljödomstolens dom den 2018-09-06 i mål nr p 6662-17
 - Överklagande till Mark- och miljööverdomstolen
-



Exp:
Mark- och miljööverdomstolen
Med hänvisning till Mål nr. P 8907-18