

Dana Costa
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000707

Byggnadsnämnden

DELLING 5 (STRANDVÄGEN 41)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad i efterhand

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av garage. Bygglov för garage beviljades genom delegationsbeslut 1 februari 2018, dnr BN 2017-001313. 15 maj 2018 togs beslut om ändring av beviljat bygglov, efter att sökanden och fastighetsägaren inlämnat ett reviderat förslag och begärt att miljö- och stadsbyggnadskontoret godkänner ändringar. Förslaget var inte förändrat avseende byggnadsarea eller avstånd från fastighetsgränsen, endast byggnadshöjden var utökad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att föreslagen ändring rymdes inom ramen för det beviljade bygglovet.

När byggnationen för garaget påbörjades inkom en granne med klagoanmälan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde då en ny bedömning av det tidigare godkända ändringsförslaget och kom fram till att ändringen kräver ett nytt bygglov. Fastighetsägaren lämnade då in en ansökan om bygglov i efterhand, eftersom garaget då redan hade uppförts.

Byggsanktionsavgift för att ha uppfört garaget utan bygglov och startbesked föreslås reduceras till 0 kronor, med anledning av att miljö- och stadsbyggnadskontoret har ändrat bedömningen av ändring av tidigare beviljat bygglov för uppförande av garage.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov i efterhand för uppförande av garage.
2. Byggnadsnämnden beslutar att sätta ner byggsanktionsavgift, som normalt påförs vid bygglov i efterhand, till noll kronor.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen föreslås sättas ner till 0 kronor, enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut.

Ärendet

Den 18 maj 2018 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret en begäran om ändring av ett beviljat bygglov för uppförande av garage, beslutsdatum 1 februari 2018, dnr BN 2017-001313. Sökanden och fastighetsägaren har tillsammans med arkitekten uppmärksammat att planbestämmelserna reglerar komplementbyggnadens utformning och ändrat förslaget.

Beteckningen **f** innebär att komplementbyggnad ska anpassas till huvudbyggnaden. Garaget har därför ändrats genom uppdelning i en hög sockel, klädd - som huvudbyggnaden - i natursten, med utrymme för bil i nedre våningen. Övre våningen har förrådsutrymme/loft, och den delen är putsad i vit kulör. Byggnadens avstånd till fastighetsgränsen, och byggnadsarea förblev oförändrade, huset anpassades till de befintliga terrängförhållanden som råder längst bort i tomtens nordvästra hörn. Byggnadshöjden följer i detaljplan reglerad högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad, fastställt till max tre meter. Gestaltningssmässigt har den nu ändrade komplementbyggnaden ett förtydligt samspel med huvudbyggnaden och skapat en balanserad helhet, en åtgärd som enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning bidragit till områdets varierande arkitektur av hög kvalitet. Ändringen bedömdes planenlig och godtogs av miljö- och stadsbyggnadskontoret i ett svar till sökanden daterat den 15 maj 2018.

Ett antal klagomål från grannen och fastighetsägaren till Delling 3 inkom under handläggningstiden och under pågående byggtreprenad. Delling 3 är den ursprungliga fastigheten innan fastighetens avstyckades och fastighetsägare var sakägare vid framtagande av de nu gällande planbestämmelser för Delling 5. Senaste klagomålan inkom 2020-05-21 med anledning att garaget började uppföras och granne anmälde

- avvikelser från gällande planbestämmelser
- felaktighet i handläggning av ärenden (synpunkter på att ändringen inte borde ha godkänts utan grannens medgivande)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde en ny prövning av det omarbetade förslaget och bedömde att förslaget fortfarande är planenligt, men att ändringen



inte kunde betraktas som en mindre ändring som skulle rymmas inom ramarna för beviljat bygglov utan borde handläggas som ett nytt bygglov. Eftersom garaget är under uppförande hanteras den nya bygglovsansökan som en ansökan om bygglov i efterhand. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggsanktionsavgiften bör sättas ner eftersom kontoret har ändrat uppfattning i ärendet.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 289, som har vunnit laga kraft 2016-01-08. Planen har beteckningen *BII, e1, e2, f p*. Enligt planen får 1/12 av fastighetens area, motsvarande 148 kvm, bebyggas.

Planen reglerar komplementbyggnadens byggnadshöjd till högst 3 meter.

Beteckningen *f* betyder att komplementbyggnad ska anpassas till huvudbyggnaden med avseende på fasadmateriell, taktäckningsmaterial, kulör och fönster.

För fastighet som understiger 3600 kvm kan komplementbyggnad uppföras med byggnadsarea om högst 30 kvm. Komplementhus placeras minst 1,5 meter från fastighetsgränsen mot granne.

Fastigheten ligger i kulturskyddat område med varierad bebyggelse med högklassig arkitektur.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget utgår från planbestämmelser som reglerar komplementbyggnadens gestaltning, byggnadsarea, byggnadshöjd och avstånd till fastighetsgränser. Garaget har placerats 1,75 meter och 1,57 meter från fastighetsgränsen mot Delling 3 samt 4,66 meter från fastighetsgränsen mot f.d. banvall som numera frekvent används som gång- och cykelväg. Det tolkar miljö- och stadsbyggnadskontoret som en referens för beräkning av byggnadens höjd och följer Plan- och byggförordningen (1987:383) som fastställer att byggnadshöjden beräknas från den allmänna platsen om byggnaden ligger inom 6 meter från en frekvent nyttjad allmänplats.

Boverkets tolkning är att byggnadens höjd beräknas från den allmänna platsens medelnivå intill tomtgränsen om ”inte särskilda omständigheter föranleder annat” (Boverket i RÅ 1997:66). Synpunkter från grannen avseende överskriden byggnadshöjd tar till sitt stöd i Mark- och miljödomstolens dom P5495-17 från 2018-04-04 som avser uppförande av huvudbyggnad på Delling 5 och där MMD resonerar kring val av beräkningsgrundande fasad.

Det resonemanget gäller inte för uppförd komplementbyggnad som ligger diskret förskjutet längst in i tomtens norra del, inom 6 meter från allmän plats.

Vägledande för kontorets bedömning av beräkningsmetod är domar från MMD domar P1124-13 och P2967-14 som motiverar beräkningens referens med frekvent nyttjade allmänplats inte hur byggnaden primärt upplevs. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att gång- och cykelvägens medelnivå invid tomtens norra fastighetsgräns är en referens vid beräkning av byggnadens höjd och stödjer sin tolkning med



- Regler för beräkning av byggnadshöjden enligt 9§ Plan- och byggförordningen (1987:383)
- Byggnaden ligger indragen i tomtens nordvästra hörn, djupare än huvudbyggnaden.

Beräkning enligt 6- metersregeln visar att byggnadens höjd 3 meter är planenlig.

Byggnadsarean är oförändrad 30 kvm. Det reviderade förslaget visar 43 cm utkragning utanför byggnadens fasadliv. Det skapar en form som genom en svag utkragning samspelar med huvudbyggnadens liknande formspråk. Utkragningen betraktas som ett taksprång som upp till 50 cm inte påverkar byggnadsarea.

Förslaget bedöms inte skapa någon olägenhet beträffande insyn till/från grannar då hela fasaden mot Delling 3 är fönsterlös, inte heller skapas någon skuggning då den ligger i norr.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att ge i bygglov i efterhand för åtgärden.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan och god utformning och bygglov i efterhand kan beviljas.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns skäl att inte ta en byggsanktionsavgift för ny bygglovsansökan och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att sätta ner avgiften till 0 kronor.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Eventuella synpunkter föreligger till sammanträdet.

Underlag för beslut

- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta inlämnad 2020-08-09
- Plan fasader sektion markplanering 2020-08-09
- Yttrande från grannen Delling 3, 2020-07-30



- Yttrande från sökanden Delling 5 2020-07-26
- 6 metersregel sammanställning av domar 2020-07-26
- Yttrande från sökanden Delling 5 2020-08-11

Bilaga 1. Dom från MÖD 2014-17 P11624 avseende beräkning av byggnadshöjd och beräkningsgrundande fasad

För lovet gäller följande:

I detta ärende krävs startbesked. För att miljö- och stadsbyggnadskontoret ska kunna besluta om startbesked i efterhand krävs det en kontrollplan utan krav på kontrollansvarig.

I detta ärende krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat bygglov i efterhand och startbesked i efterhand (som ska bli ett separat anmälan för startbesked).
- Sakkunnighetsintyg om utförd lägeskontroll

Upplysningar

Bygglov och startbesked (separat ansökan) upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden och fastighetsägare
- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Grannar Delling 3 som inkommit med synpunkter

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.



*Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.
Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.*

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.