

Anna Modin
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000462

Jägmästaren

Byggnadsnämnden

JÄGMÄSTAREN 15 (STOCKHOLMSVÄGEN 48) **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för att uppföra ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten Jägmästaren 15. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas naturliga förutsättningar att placera ytterligare en huvudbyggnad på platsen. Kravet på att hålla sig inom ramarna för gällande detaljplan ger en mycket begränsad del i hörnet av tomten som är svår att bebygga på lämpligt sätt med ett nytt bostadshus.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap 17 och 30 §§ plan- och bygglagen (2010:900), att meddela negativt förhandsbesked om möjligheten att få bygglov för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten Jägmästaren 15.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften är 4 500 kronor enligt taxa fastställd av kommunstyrelsen. Faktura skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked inkom den 21 april 2020. Ansökan avser nybyggnad av ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten Jägmästaren 15 i Stocksund. Fastigheten har en areal om 3011 kvm och är idag bebyggd med en större jugendvilla uppförd 1905. Befintlig byggnad är inredd som ett flerbostadshus.



Flyg- och vybild över fastigheten Jägmästaren 15, Stocksund

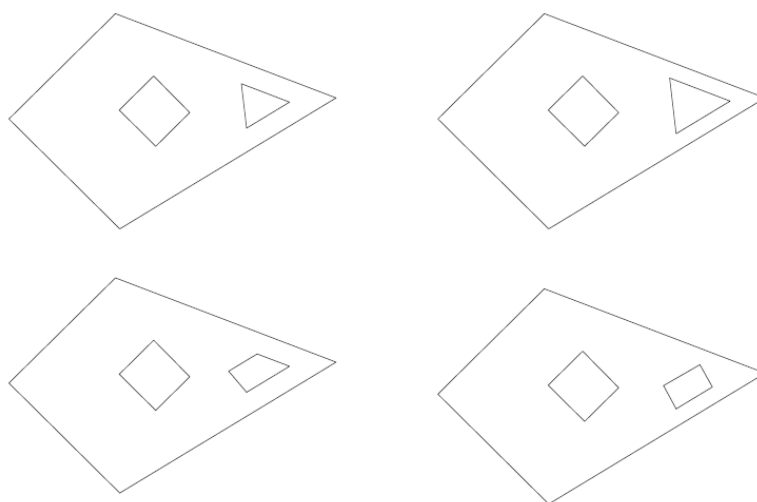
Till ansökan om förhandsbesked har bifogats en schematiskt redovisad situationsplan med fyra olika alternativ till placering av ny huvudbyggnad i det sydöstra hörnet av fastigheten. Ansökan innebär även prövning av avvikelse avseende tillåten byggnadsarea motsvarande 10 %. Vissa av de redovisade alternativen till placering omfattar även prövning av avvikelse vad gäller avstånd till tomtgräns samt avvikelse från bestämmelse om minsta avstånd mellan skilda huvudbyggnader på samma tomt.



Sökandes beskrivning enligt inlämnad ansökan:

Ett alternativ skulle kunna vara att bygga till befintlig huvudbyggnad men jag tycker att den befintliga huvudbyggnaden är vacker i sin nuvarande form och tror att helheten för tomten gör sig bäst med en ny separat huvudbyggnad.

Volymen på den nya huvudbyggnaden tänkt att vara två plan samt ett sutterängplan med eventuellt garage och källare.



Schematisk redovisning av tänkt placering enligt ansökan om förhandbesked.

De olika alternativen beskrivs enligt följande:

1. Högst upp i vänster hörn: Denna triangulära del av tomten uppfyller kraven om 6 meter till tomtgräns och 16 meter till befintlig huvudbyggnad. Ytan är ca 87 kvm.
2. Högst upp i höger hörn: Denna triangulära del av tomten uppfyller kraven om 4,5 meter till tomtgräns och 16 meter till befintlig huvudbyggnad. Ytan är ca 137 kvm
3. Längst ned i vänster hörn: Denna placering uppfyller kraven om 6 meter till tomtgräns och 12 meter till befintlig huvudbyggnad. Ytan är ca 95 kvm
4. Längst ned i höger hörn: Denna placering uppfyller kraven om 4,5 meter till tomtgräns och 13 meter till befintlig huvudbyggnad. Ytan är ca 95 kvm



Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i kommunikering, innan ansökan om förhandsbesked lämnats in, gjort en preliminär bedömning att lämplig placering är svår att uppnå på aktuell fastighet inom de ramar som detaljplanen anger.

Sökande vill med inlämnad ansökan om förhandsbesked få ärendet prövat av byggnadsnämnden

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S263 med beteckningen Ö. Enligt planbestämmelserna får högst 1/10 av fastighetens yta bebyggas. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter.

Generellt inom planområdet gäller att endast en huvudbyggnad (enbostadshus) får uppföras per tomt. På tomter som är 3000 kvm eller större kan dock byggnadsnämnden pröva förutsättningarna att uppföra två huvudbyggnader. Vidare kan byggnadsnämnden pröva undantag vad gäller antal lägenheter. På tomter större än 1750 kvm kan byggnadsnämnden medge att huvudbyggnad inreds med två kök. På tomt med två huvudbyggnader kan dock endast den ena huvudbyggnaden innehålla två kök. Skulle i särskilt fall erfordras inredande av fler kök kan byggnadsnämnden även pröva undantag från denna bestämmelse.

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter till gräns mot gata och gräns mot granntomt. I fråga om närmare avstånd till gräns mot granne får endast undantag göras i fråga om byggnad eller byggnadsdel om högst en våning, dock ej under 4,5 meter. Avståndet mellan skilda huvudbyggnader på samma tomt ska vara minst 16 meter.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 51. Bebyggelseområdet är betrakta som särskilt värdefullt och får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ett förhandsbesked innebär att byggnadsnämnden prövar om den aktuella åtgärden kan tillåtas på platsen. Syftet med att ansöka om ett förhandsbesked är att undvika långtgående projektering, innan det är klarlagt om åtgärden överhuvudtaget kan tillåtas.

I aktuell ansökan om förhandsbesked handlar det om att få frågan om att uppföra ytterligare en huvudbyggnad på tomten prövad. Även om handlingarna inte fullständigt redovisar ett nybyggnadsförslag har miljö- och



stadsbyggnadskontoret bedömt att inga ytterligare handlingar krävs för att pröva om detta undantag från bestämmelsen om antal huvudbyggnader skulle kunna vara lämpligt på den aktuella fastigheten.

Liten avvikelse

En grundläggande förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden överensstämmer med den detaljplan som gäller för fastigheten. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan dock avvikelse från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte. Om det rör sig om flera avvikelser måste avvikelserna tillsammans kunna betraktas som mindre. Begreppet liten avvikelse ska tolkas restriktivt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas särskilda skäl att ge bygglov med avvikelser. Ett överskridande av tillåten byggnadsarea, närmare avstånd till tomtgräns eller kortare avstånd mellan huvudbyggnader på samma tomt kan inte betraktas som en liten avvikelse, varken var för sig eller vid en samlad bedömning.

Lokaliseringsprövning

Gällande detaljplan ger utrymme för byggnadsnämnden att tillåta ytterligare en huvudbyggnad på tomter större än 3000 kvm. Om nämnden bedömer förutsättningarna lämpliga är prövningen av ytterligare en huvudbyggnad på tomt större än 3000 kvm ett sk planenligt undantag och ska därmed inte prövas som en avvikelse, enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Att gällande detaljplan ger utrymme för denna prövning ska tolkas som ett undantag från huvudregel om att endast en huvudbyggnad får uppföras. Uppförande av ytterligare en huvudbyggnad aktualiserar därför en lokaliseringsprövning utöver den som gjorts när detaljplanen togs fram.

Idag är byggrätten för en huvudbyggnad utnyttjad på fastigheten. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning kan en placering av ytterligare en huvudbyggnad endast bedömas lämplig om tomten har naturliga förutsättningar till sådan lokalisering samt att placering kan ske helt inom ramarna för gällande detaljplan. Vidare ska både infart och biluppställning ska kunna lösas på lämpligt sätt inom den egna tomten.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Befintlig byggnad upptar redan en stor del av byggrätten och är placerad mitt på tomten, vilket också är ett karaktäristiskt drag för de ursprungliga villorna i området.



Endast ett av de inlämnade placeringsalternativen är planenligt. För att förslaget ska överensstämma med planbestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns samt minsta avstånd mellan skilda huvudbyggnader återstår endast ett mindre triangelformat område i fastighetens sydöstra hörn. Detta mindre område bedöms inte som en naturlig tomtplats inom fastigheten. En ny byggnadsvolym skulle på ett framtvingat sätt behöva anpassas till denna mycket begränsade triangulära form, vilket inte bedöms lämpligt utifrån anpassningskravet. Delen av tomten nås inte heller på ett naturligt sätt från befintlig infart, vilket skulle kräva större markingrepp för att anordna infart och angöringsplats till ny bostad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden meddelar ett negativt förhandsbesked om möjligheten att få bygglov för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten Jägmästaren 15.

Underlag för beslut

- Situationsplan, inkom 2020-04-21

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2020-04-21.

Exp:

Delges:

- Sökanden

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.