



Mottagare enligt sändlista

INGARÖ-EVLINGE 1:42 Hammarstigen 11: Ansökan om bygglov för enbostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Avslå ansökan om bygglov.
2. Fastställa avgiften till 14017 kronor, det vill säga 75% av bygglovavgiften 18 689 kronor.

Handlingar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta, inkommen 2014-12-11.
Ritning över planlösning, inkommen 2014-12-11.
Fasadritning 4 st, inkommen 2014-12-11.
Sektionsritning, inkommen 2014-12-11.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för ett enbostadshus inom detaljplanerat område. Byggnationen som avses uppföras är i två våningar och har en byggnadsarea (BYA) om 154 kvm varav 271 kvm är bruttoarea (BTA), exklusive solav-skärmning. Byggnadshöjden är uträknad till ca 4,6 m på fasadritningar och den beräkningsgrundande fasad utgjordes av fasaden mot gatan.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 143 kvm landareal.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan 19 som fastställdes den 17 mars 1949. Byggrätten medger bland annat max 150 kvm BYA och max en våning för huvudbyggnaden.

Besök på fastigheten har företagits 2015-01-27.

Justerare 1

Justerare 2

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär avvikelser från gällande detaljplan.

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:2 (2/2), Ingarö-Evlinge 1:43 (2/2), Ingarö-Evlinge 1:48 (2/2) har inte framfört några synpunkter på föreslagen byggnation.

Ena ägaren till Ingarö-Evlinge 1:48 (2/2) har skrivit att föreslagen lösning är: "anpassat till tomten på ett vackert sätt och mot vårt hus".

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan gäller ett bygglov inom detaljplanerat område och för fastigheten gäller en byggnadsplan från 1949. I den står det bland annat att byggnader får uppföras i max en våning med en byggnadsarea om max 150 kvm BYA och en byggnadshöjd på max 4,5 m.

Fastigheten är belägen längst in på en lokalgata och med en kuperad terräng. Byggnaden är föreslagen att uppföras i två våningar med en byggnadsarea om 154 kvm, exklusive solskärmarna och en byggnadshöjd om ca 4,6 meter med beräkningsgrundande fasad mot gatan.

Sökande har med handlingar visat att de skulle kunna bygga en planenlig byggnad med sadeltak som är än högre till taknock än den föreslagna byggnationen, på den högsta bergsklacken på fastigheten. Byggnaden skulle då enligt sökande komma att hamna högre än omgivande träd och störa "utsikten" för grannarna.

De vill placera föreslagen byggnad i framkant av en naturlig bergsplatå för att byggnaden ska upplevas vara i samklang med naturen och för att undvika sprängningar på den kuperade fastigheten. Byggnaden är vackert utformat och smälter väl in på fastigheten och området i övrigt. Byggnaden som är föreslagen är en tvåvåningsbyggnad och detaljplanebestämmelser anger endast en våning.

Sökanden hänvisar till tidigare bygglov inom området, bland annat för fastigheterna Ingarö-Evlinge 1:55, Ingarö-Evlinge 1:53, Ingarö-Evlinge 1:46 och Ingarö-Evlinge 1:48, där bygglov har beviljats. Efter genomgång av dessa ärenden har konstaterats att bygglov har beviljats för 10-25 år sedan. De byggnaderna skulle med dagens lagstiftning och rättsfall inte beviljats som liten avvikelse. Det står inget om en liten avvikelse för en extra våning i något av dessa fall, utom för ett där ett bygglov beviljats, på Ingarö-Evlinge 1:58. Därför finns det ett 2-våningshus efter ett förhandsbesked för 25 år sedan.

I aktuellt ärende är det frågan om ett tvåvåningshus och ingen suterrängvåning.

Avdelningens bedömning är att byggnadsareans och byggnadshöjdens avvikelse skulle kunna beviljas som ett bygglov med en liten avvikelse. Men då det är frågan om ett tvåvåningshus, vilket också medför utökad BTA, bedömer avdelningen att ansökan inte kan beviljas.

Sökanden har inkommit med flertal skrivelser där skäl framförs till att nämnden ska se positivt på ansökan. Dessa skrivelser medföljer som bilagor.

Avdelningen vill framföra att angående skrivelse om att från årsskiftet finns ökade möjligheter att bevilja avvikelser så finns inget stöd i senaste propositionen för en andra våning. Bedömningen är att det handlar mer om avvikelser för att tillgodose ett allmänt

intresse och att i det enskilda fallet ska avvikelserna fortfarande vara liten. Prejudicerande effekter ska undvikas.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden och de skrivelser och bilagor som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från avdelningen än den som föreslås.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 9 kap 30 § Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

Protokollsanteckningar

Alliansen (M, KD, C och FP) lämnar följande protokollsanteckning som motivering för beslutet:

"Vi håller med om att avvikelserna av byggnadshöjden och byggnadsarean med ca. 2,7% är att anse som mindre, däremot kan inte våningsantalet anses vara en mindre avvikelse. Frågan om tolkning av våningsantal är ett problemområde i landet. Vissa kommuner i Sverige har enl. Boverket valt att på senare tid inte alls reglera våningsantalet i nyare detaljplaner utan man reglerar endast byggnadshöjden. Aktuell byggplan, 19, i ärendet är en gammal plan från 1949 vars syfte avsåg fritidsstugebebyggelse. Den utformning av närliggande byggnader i området ger ett intryck av en betydande utveckling av områdets karaktär än den som byggplanen avsåg. Det inbjuder till en subjektiv bedömning av ärendet då den fastighet som ansökan gäller är tilltalande och smälter väl in i naturen och området. Nämndens uppdrag är dock att utifrån gällande lagstiftningar behandla samtliga ärendet på ett objektivt sätt och följa likabehandlingsprincipen. Skulle BMHN göra avsteg från denna detaljplan så äventyras samtliga av kommunens detaljplaner. Den sökande kan, om inte ansökan görs om, begära ett enkelt planförfarande där åtminstone våningsantalet övervägs på nytt. Sådana ärenden behandlas av planutskottet, vilket gör att BMHN vill understryka att det ligger utanför BMHN:s möjligheter att kunna förutspå ett utfall av en sådan."

(S)-gruppen ansluter sig till ovanstående protokollsanteckning.

(MP)-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

"Miljöpartiet i Värmdö tycker att det är beklagligt att detaljplaner så gamla som från 1949 ska styra utformningen av dagens byggande. Vi hade gärna sett att det fanns ett större tolkningsutrymme för anpassningar av en byggnads utformning, särskilt då anpassningarna ryms inom detaljplanens gränser för byggnadshöjd och byggnadsarea."

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

REK+MB

EVLINGEBERG AB

C/O WENESTATE AB

