

Byggnadsnämnden

GANDVIK 8 (VENDEVÄGEN 5A)

Ansökan om förhandsbesked för till- och påbyggnad av flerbostadshus - ny våning

Ärendet

Förhandsbeskedet gäller påbyggnad av en av byggnaderna (f.d. Djursholms vårdshus) inom kvarteret. Aktuell byggnad består idag av en våning och källare. Efter påbyggnaden blir huvudbyggnaden två våningar och källare. Den föreslagna mindre tillbyggnaden och muren medför att tillbyggnaden strider mot detaljplanen avseende byggnad på mark som inte får bebyggas. Tillkommande bruttoarean är 410 kvm och biyta 131 kvm.

Den totala tillåtna våningsarean är 8 700 kvm. Enligt sökandens beräkningar utifrån gamla ritningar uppgår befintlig våningsytan till ca 8768 kvm och den underjordiska källaren till ca 4312 kvm.

Enligt miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning uppgår den totala våningsarean efter till- och påbyggnaden inklusive källare till 13 819 kvm.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnad på mark som inte får bebyggas samt våningsarean som överskrids kraftig (13 819 kvm istället för 8 700 kvm). Avvikelserna bedöms inte som små. Prövning av förslaget måste ske genom en ny detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan – och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE



Avgift

Avgiften för lovet är 1 250 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S113 med beteckningen BIIIn. Enligt planen får byggnad uppföras i två våningar för bostadsändamål. Vind får inte inredas. Största tillåtna våningsarean är 8 700 kvm. Planen fastställdes den 3 juni 1966.

Yttranden /Remiss

Förslaget har inte skickats till några grannarna eller intern remiss.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förhandsbeskedet gäller påbyggnad av en av byggnaderna (f.d. Djurholms vårdshus) inom kvarteret. Aktuell byggnad består idag av en våning och källare. Efter påbyggnaden blir huvudbyggnaden två våningar och källare vilket bedöms planenligt. Tillkommande bruttoarean är 410 kvm och biyta 131 kvm.

Enligt sökandens beräkningar utifrån gamla ritningar uppgår befintlig våningsytan till ca 8768 kvm och att den underjordiska källaren till ca 4312 kvm.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnad på mark som inte får bebyggas samt våningsarean som överskrids kraftig. Avvikelserna bedöms inte som små. Prövning av förslaget måste ske genom en ny detaljplan.

Begreppet våningsyta används inte idag. I anvisningar för upprättande av detaljplaner utgiven av Statens planverk 1976 anges att enhetliga definitioner av olika ytbegrepp har saknats, vilket har lett till tolkningsproblem. I detaljplanebestämmelser har begreppen byggnadsyta och våningsyta använts.

Vad gäller våningsyta bör enligt verkets mening följande definition gälla i plansammanhang: En byggnads våningsyta utgörs av den sammanlagda ytan av samtliga våningar innanför omgivande ytterväggars utsida. Som våning räknas i detta sammanhang även källare. Av vind inräknas endast för ändamålet inredningsbar del. Delar utan yttervägg såsom balkonger, loftgångar och liknande inräknas ej. Om våningsyta i källarvåning ej skall medräknas bör bestämmelsen utformas så att detta framgår”.

Kontoret tillämpar våningsyta såsom anges i Statens planverk även om detaljplanen fastställdes 1966. Idag används begreppet bruttoarea som



motsvarar våningsyta då källaren inräknas vid beräkning av ytor av en byggnad.

Vid en dom i ett liknande ärende, 2015:26, gör Mark- och miljööverdomstolen samma tolkning av begreppet våningsyta.

Enligt sökanden verkar det inte som om källarvåningen vid tiden för uppförandet över huvud taget räknades in då bottenvåning och övervåning rätt så exakt överensstämmer med planbestämmelserna.

Om senare betraktelser anser att detta utgör en beräkningsgrundande area och nu istället kallas för BTA/Biyta så har ju plötsligt hela byggnadsbeståndet blivit väldigt planstridigt.

Underlag för beslut

- Planritningar 2019-11-08
- Projekt beskrivning 2019-11-08
- Fasad Väst 2019-11-01
- Fasad Syd 2019-11-01
- Fasad Norr 2019-11-01
- Situationsplan 2019-11-01
- Sektion 2019-11-01
- Planritningar 2019-11-01
- Planritningar 2019-11-01
- Planritningar 2019-11-01
- Källarplan 2019-11-01

Upplysningar

Exp:

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)



Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du 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. 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.