

Handläggare
Anneli Runefelt
Telefon +46 08-50827465**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av gårdshus, Urvädersklippan Större 21, Urvädersgränd 6B, Södermalm

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av gårdshus med yttre ändringar för två ytterligare bostäder avslås med stöd av 9 kap. 30§ plan- och bygglagen, PBL

Sammanfattning

Gårdshuset är placerat helt på mark som inte får bebyggas. Enligt detaljplan får gårdshus kvarstå med ombyggnadsrätt men utan nybyggnadsrätt. Det innebär att inga tillbyggnader eller ändrade användningar är möjliga enligt 39 § BS från år 1959.

Förslaget innebär tillbyggnader på planstridigt placerad byggnad, vilket inte är möjligt enligt 9 kap 30 § PBL. Befintliga avvikelser bedöms inte heller vara liten avvikelse i plan- och bygglagens mening som är förenlig med planens syfte. Ansökan bör därmed avslås.



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Berörd byggnad är belägen inom cirkeln.

Ansökan

Åtgärder som ingår i ansökan

Tillbyggnader på gårdshus för två nya bostäder, två takterrasser, två takkupor, två fönster i tak och två fönster i gårdsfasad mot öster.
Tillkommande bruttoarea är 60 m² BTA på vindsplan.

Fakta om ansökan

Fastighetsbeteckning	Urvädersklippan Större 21 (tidigare 13+18)
Fastighetsägare	Brf Kapten Simon Urväder I Stockholm
Sökande	Brf Kapten Simon Urväder i Stockholm, Maritha Sonnebro
Kontrollansvarig	Daniel Eriksson
Ansökan inkom	2018-02-06
Ansökan komplett	2018-02-06
Handläggare	Anneli Runefelt
Beslutsfattare	Stadsbyggnadsnämnden

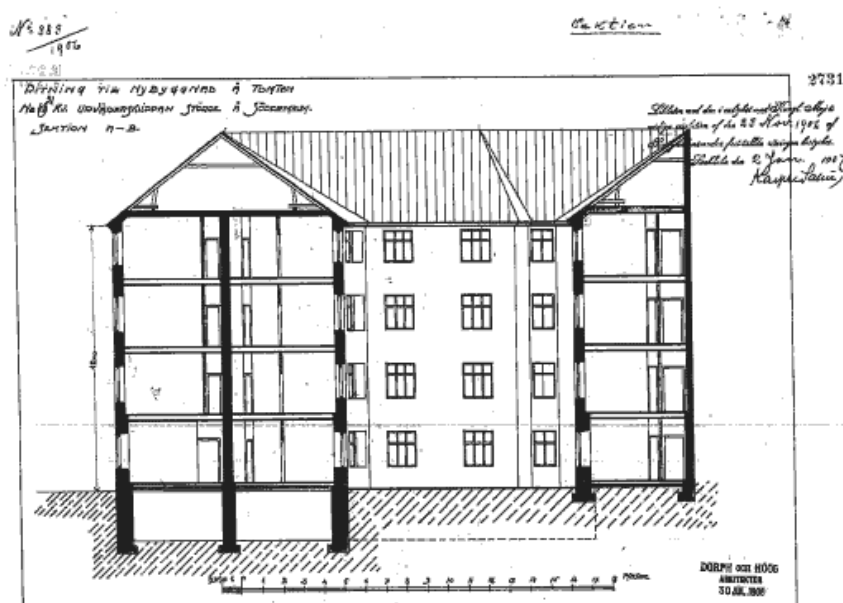
Underlag för bedömning av ansökan

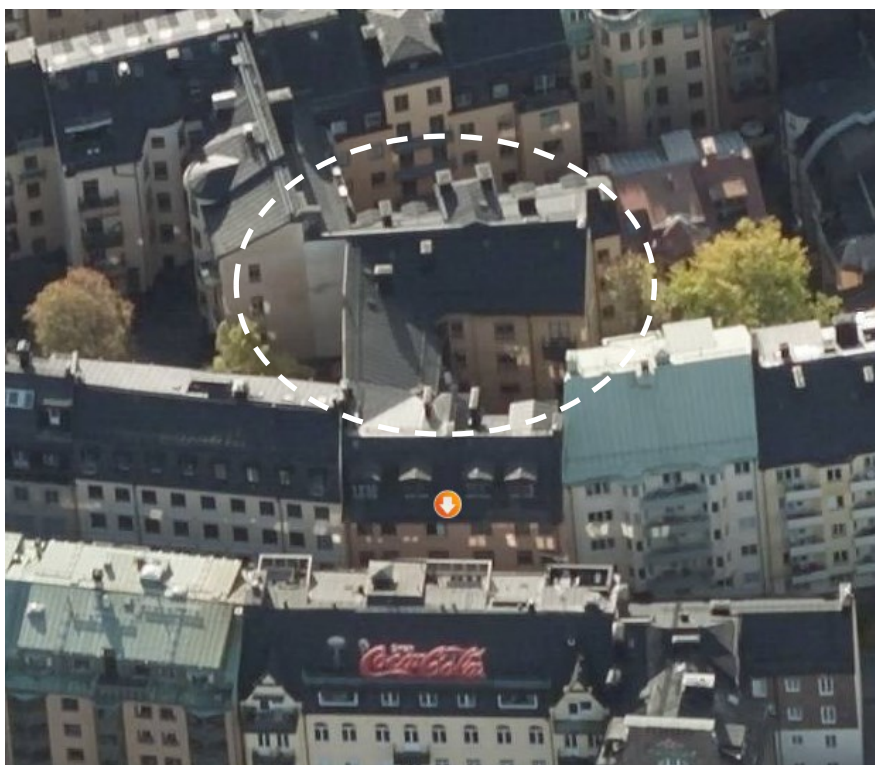
Handlingar som ingår i beslutet

Ritningar, 2 st inkom 2018-02-06

Beskrivning av befintlig byggnad/område

Bostadshus med gathus och sammanbyggt gårdshus uppfördes år 1907 efter ritningar av Dorph och Höög arkitekter.
Husets vindsutrymmen utnyttjades för förråd.





Flygbild av gårdshuset sett från norr

Gällande lagar och föreskrifter

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) PBL.

Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338) PBF.

Miljöbalken (SFS 1998:808) MB.

Tillämpliga bestämmelser

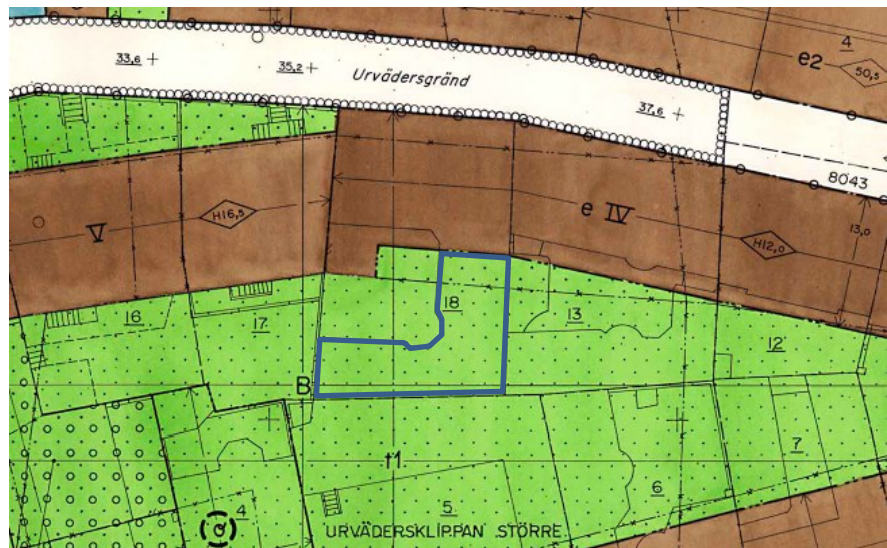
Det behövs bygglov för tillbyggnad enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 PBL.

Det behövs bygglov för ytterligare bostad enligt 9 kap. 2 § första stycket 3b PBL.

Det behövs bygglov för yttre ändringar enligt 9 kap. 2 § första stycket 3c PBL.

Gällande planer för fastigheten

För fastigheten gäller detaljplan PI 7865 från år 1981. Fastigheten ska användas för bostadsändamål, och för befintliga gårdshus på mark som inte får bebyggas gäller ombyggnadsrätt.



Del av detaljplan PI 7865 med gårdshuset markerat med blå linje

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden utgör en del av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) med stöd av miljöbalken, MB.

Byggnaden är gulklassad av Stockholms stadsmuseum och ingår i område med bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt intresse. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas enligt 2 kap. 6 § tredje stycket PBL.

Yttrande från sökanden

Inget yttrande över förslag till beslut har inkommit ännu.

Yttranden från sakägare

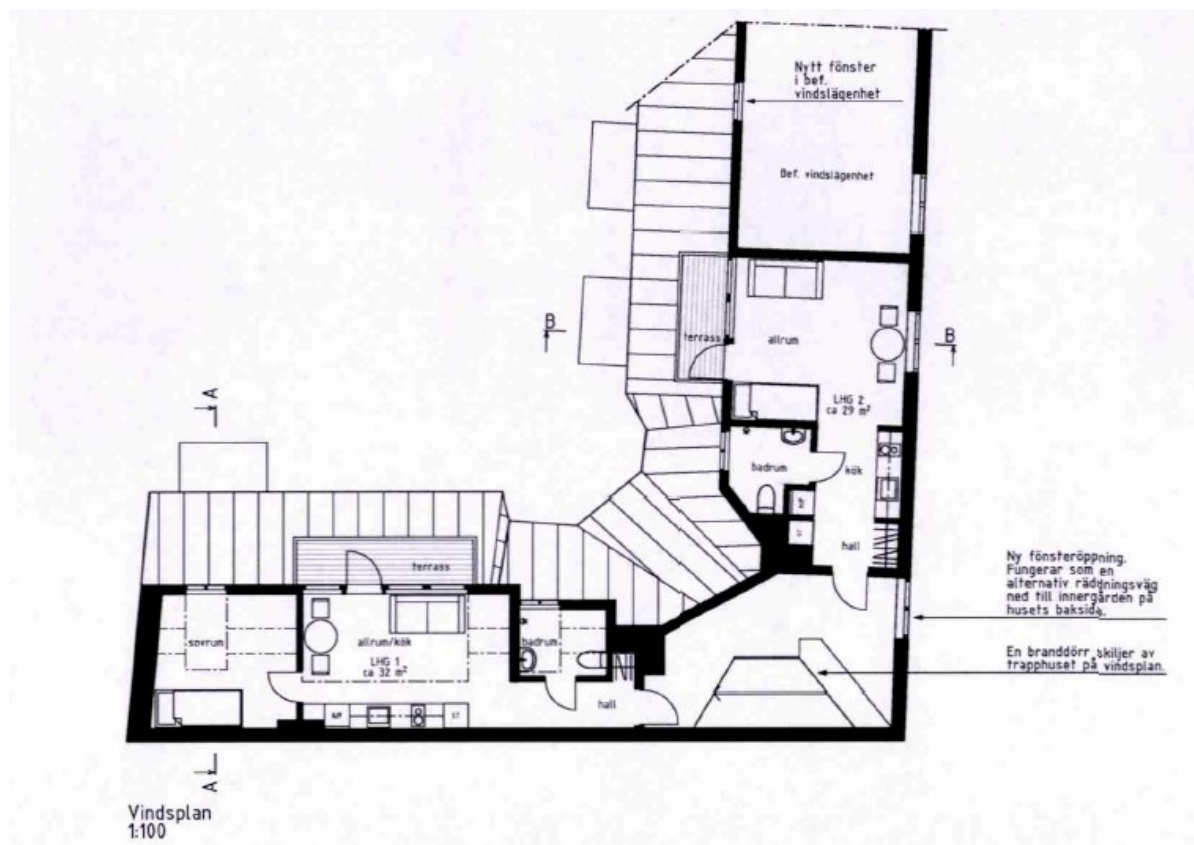
Kända sakägare har inte behövt erbjudas möjlighet att lämna synpunkter. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Yttranden från remissinstanser

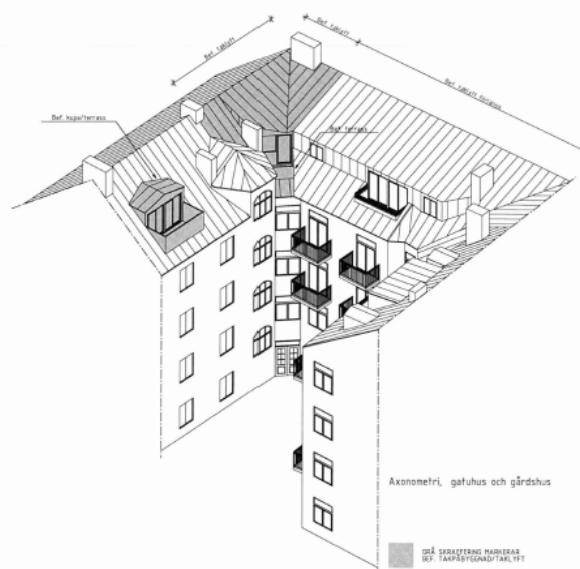
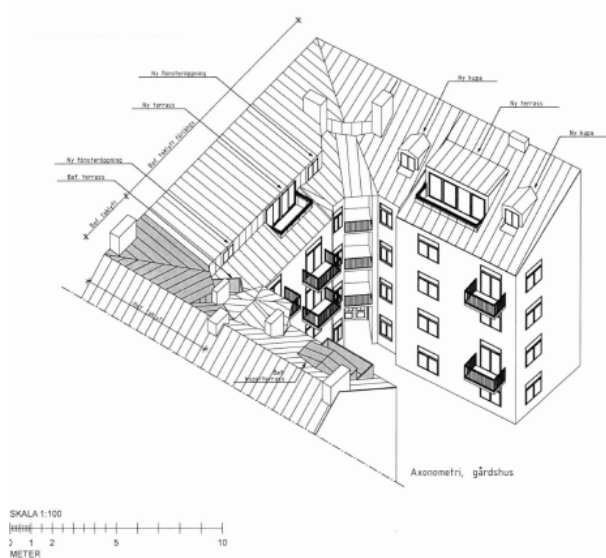
Ärendet har inte behövt remitterats till någon.



Fasader mot öster väster och norr



Planlösning för föreslagna bostäder (med fönster för brandutrymning och branddörr i trapphuset på våningen under)



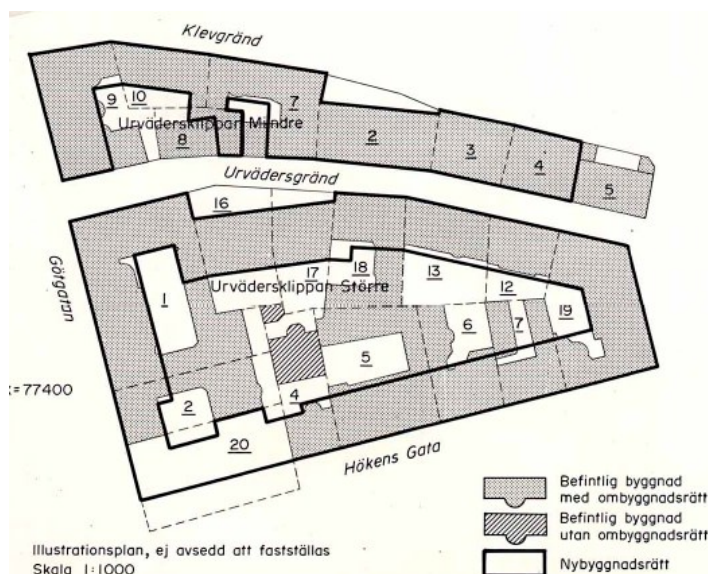
Snedbilder av förslaget med taklyft för två nya bostäder på vind

Bedömning och motivering

Överensstämmelse med detaljplan

Gårdshuset är placerat helt på mark som inte får bebyggas.

Enligt planbestämmelserna får gårdshus kvarstå med ombyggnadsrätt men utan nybyggnadsrätt. Det innebär att inga tillbyggnader eller ändrade användningar är möjliga enligt 39 § BS från år 1959.



1959 · Nr 612

1563

75 §.

Till nybyggnad hänföres:

- uppförande av helt ny byggnad;
 - till- eller påbyggnad av förut befintlig byggnad;
 - ombyggnad eller annan ändring med avseende å byggnads yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet, att den kan anses jämförlig med ombyggnad;
 - byggnads inredande helt eller delvis till väsentligen annat ändamål än det vartill byggnaden förut varit använd;
 - sådan förändring av byggnad, som medför att byggnaden kommer att strida mot fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser; samt
 - annan förändring av byggnad, vilken i befintligt skick strider mot plan eller bestämmelser som nyss sagts, såvida ej fråga är om bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter eller därtill hörande uthus.
- Vad ovan i denna paragraf stadgas skall ej medföra att såsom nybyggnad anses anordnande av värmeledning eller vattenklosett eller andra hygieniska förbättringar i befintlig byggnad som, även om sådan anordning ej medgäves, måste antagas komma att kvarstå under längre tid.

Lämplighet för avsett ändamål

Utrymmet för de små bostadslägenheterna (29 m² och 32 m²) med rumshöjder under 2,4 meter i vissa delar bedöms som otillräckligt.

Tillbyggnaderna och yttre ändringarna uppfyller inte kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Taklandskapet utgör en viktig del av den klassiska stenstaden Stockholm och bevarandet av dess karaktär och bebyggelse har hög prioritet enligt översiktsplanen för Stockholm, ÖP 2018.

Utformningsbedömning

Takformen på gårdshuset ändras och takytorna kompletteras med takkupor, fönster och takaltaner. Helhetsverkan i kvarteret går förlorad, vilket inte är förenligt med kraven i 2 kap. 6 § PBL.

Kontoret bedömer att ändringarna tillsammans inte uppfyller kravet på varsamhet mot byggnadens karaktärsdrag enligt 8 kap. 17 § PBL.

Tillgänglighet och användbarhet

De nya bostäderna bedöms inte uppfylla grundläggande krav på tillgänglighet och användbarhet för rörelsehindrade. Badrummen är för små och beviljat avsteg från kravet från tillgänglighet till entréplanet är en förutsättning.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning och motivering

Förutsättningarna för att lov ska kunna ges framgår av 9 kap. 30 §, PBL. Byggnadsverk och fastighet måste överensstämma med detaljplanen, eller så måste avvikelserna ha godtagits tidigare, dessutom måste tillkommande avvikelser, tillsammans med befintliga avvikelser utgöra en liten avvikelse i PBLs mening.

Förslaget innebär tillbyggnader på planstridigt placerad byggnad, vilket inte är möjligt enligt 9 kap 30 § PBL. Avvikelserna bedöms inte heller vara liten avvikelse i plan- och bygglagens mening som är förenlig med planens syfte. De nya bostäderna bedöms också vara olämpligt utformade och placerade då de blir otillgängliga.

Vid en sammanvägd bedömning saknas därmed förutsättningar för att bevilja bygglov för de ansökta åtgärderna.

Bilagor

1. Yttrande från sökanden (biläggs så snart det inkommit)