

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-03-22

B 2023-000193

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**BACKEBÖL I:8****Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad****Förslag till beslut**

Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) då åtgärden behöver avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för avslag är 9 213 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S5.

**Ärendet**

Tidigare huvudbyggnad Villa Skogshyddan (anno 1867) återskapas efter brand som utbröt år 2022. Ny huvudbyggnad uppförs utifrån relationshandlingar och justeras enligt gällande krav.

Byggnadsarean uppgår till 215 kvadratmeter och bruttoarean uppgår till 474 kvadratmeter. Villan omfattas av ett källarplan, två plan med bostadsfunktioner och ett tornplan. Huvudbyggnadens nockhöjd uppgår till +18.0 meter och nockhöjden för tornet uppgår till +22.2 meter.

Byggnadens fasader består av liggande pärlspont i ljusgrå kulör. Snickerier, balkongräcken, foder, knutar och stuprör målas i varmgrå kulör. Fönsterkarmar, bågar, spröjs samt bandtäckt plåtbelagt tak ges en engelskt röd kulör. Skorstenen uppförs i tegel och plåt i engelsk röd kulör. Souterrängplanet uppförs i natursten av granit och liggande fjällpanel med gerade hörn utan foder. Souterrängplanet pelare, dörrar och spaljemönster samt bakomliggande putsfasad ges en varmgrå kulör.

Huvudentrén tillgängliggörs genom en stenlagd ramp.

Granskad av HAMHER



## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 676. Bestämmelserna innebär bland annat att genomförandetiden startar den 30 juni 2025. Då detaljplanen upprättades låg Villa Skogshyddan på fastigheten, byggnaden förstördes i samband med brand. Villa Skogshyddan var kulturhistoriskt värdefull och särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL.

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är +18.0 meter och + 22.5 meter för del av huvudbyggnad. Huvudbyggnaden får uppta en byggnadsarea om högst 215 kvadratmeter. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas på del av fastigheten. Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete.

## Strandskydd

Strandskydd har upphävts i detaljplan 676.

## Kulturmiljövärden

Fastigheten utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö enligt PBL 8 kap 13 §. Bygglov krävs för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §§.

Byggandsspecifika karaktärsdrag för tidigare huvudbyggnad Villa Skogshyddan: Sommarvilla, byggd 1867. Byggnadsvolymen är av symmetrisk planform i två våningar med torn och suterrängvåning. Byggnaden har ett rött falsat sadeltak som bryts upp av gavlar, takkupor och ett torn. Fönstren är högresta träfönster med spröjs i engelskt rött. Entrédörren är en glasad parytterdörr i engelskt rött. Fasader är klädda med liggande träpanel i beige kulör, lövsågade snickerier har mörkare beige kulör. Fönsteromfattningar har fornnordiska drag. Grunden är av natursten, högst mot vattnet.

## Yttrande

Kommunantikvarien har inkommit med ett remissutlåtande. Han framhåller att förslaget är mycket ambitiöst då förslaget innebär att sommarvillan återskapas exteriört i sin helhet som den var innan branden. Han skriver även att landskapets kulturmiljövärden återskapas med förslaget.

Invändningar: ej erinran.

Sökande har fått möjlighet att yttra sig på enhetens förslag till beslut, med sista svarsdatum 2023-03-28.

## Skäl till beslut

Enligt 9 kap 30 ska Bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och



4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Åtgärden strider mot kravet som avser detaljplanens genomförandetid. För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten har fördröjd genomförandetid tillämpats. Det innebär att bygglov för att nyttja nya och utökade byggrätter kommer beviljas först 3 år efter det att detaljplanen vann laga kraft. Genomförandetiden börjar löpa den 30 juni 2025.

I övrigt uppfyller förslaget bestämmelserna enligt 9 kap 30. Eftersom åtgärden behöver avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa är det inte möjligt att bevilja lov. Bygglov ska därför avslås.

### Bygglovenheten

Anni Stockeld  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande interna

## ÖVERSIKTSKARTA

