

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SOLROSEN 11 (NÄCKROSVÄGEN 5)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av huvudbyggnad

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och en komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och med huvudbyggnaden sammanbyggda komplementbyggnad på 183 kvm bruttoarea (BTA). Den nya huvudbyggnaden föreslås uppföras i två våningar med en byggnadsarea (BYA) om 130 kvm samt en ny fristående komplementbyggnad i en våning med en byggnadsarea om 30 kvm. Bruttoarea uppgår till totalt 270 kvm och 10 kvm öppenarea (ÖPA).

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Aday Aciz, Sjömansvägen 10, Södertälje
4. Avgiften för handläggningen är 46 556 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 46 556 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den aktuella ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och en komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och med huvudbyggnaden sammanbyggda komplementbyggnad.

Befintlig huvudbyggnad uppfördes 1959 och mindre fasadändringar samt invändiga ändringar gjordes mellan 1980–1990.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Den nya huvudbyggnaden föreslås uppföras i två våningar med ett skärmtak i fasad mot öster. Komplementbyggnaden föreslås som ett garage.

Byggnadshöjden ska räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Beräkning av byggnadshöjden ska utgå från en beräkningsgrundande fasad. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:3 bör beräkningsgrundande fasad i första hand vara byggnadens ena långsida och normalt en fasad som är parallell med gatans längdriktning och som ger det mest dominerande intrycket och får störst omgivningspåverkan.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad får uppföras med en byggnadshöjd om max 7 meter och en nockhöjd om 9 meter. I förslaget har långfasaden mot Näckrosvägen/fasad mot söder bedömts utgöra den beräkningsgrundande fasaden.



De gulmarkerade ytorna utgör den största delen av byggnadens fasad mot gata/allmän plats och bedöms därför som det fasadplan vi utgår från när byggnadshöjden beräknas. Byggnadshöjden blir 5,9 meter och nockhöjden till 7,7 meter räknat från medelmarknivån.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D123 med beteckningen B fril II, 130/30 alt 1/10. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 130 kvm huvudbyggnad och 30 kvm komplementbyggnad som får användas för antingen förråd, garage eller carport. Alternativ 1/10 av tomtens yta, motsvarande 89,2 kvm. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas. Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 7 meter och 9 meter upp till nock räknat från medelmarknivå. Två lägenheter får inredas i huvudbyggnaden varav den ena får vara högst om 45 kvm i bruttoarea. Huvudbyggnaden ska placeras minst 6,0 meter från gatan och minst 4,5 meter från tomtgräns.

Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 6,0 meter från gatan och minst 1,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnaden får uppföras med högsta 4,0 meter upp till nock.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I det här fallet omfattas de befintliga byggnaderna inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om de bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Till skillnad från vad som sägs i första punkten behöver tillämpning av andra punkten inte grundas på detaljplan eller områdesbestämmelser, se Didon m.fl., PBL, kommentaren till 9 kap. 34 §. Byggnaderna bedöms inte ha värden som gör att de bör bevaras.

Byggnaderna önskas rivas på grund av att de är i dåligt skick till följd av bristande underhåll samt behov av anpassning av bostad en till dagens samhällskrav. Med hänsyn till kommunens miljö- och klimatmål ses det generellt som positivt att befintliga byggnader bevaras och att byggrätten används genom att addera till befintlig byggnad. Då detta inte är möjligt med aktuell byggnad bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret sammantaget att det finns skäl att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Förslaget för nybyggnad av enbostadshus har omarbetats för att skapa minsta möjliga påverkan på den befintliga terrängen och anpassa byggnaden i tomtens topografi och området karaktär.

I sin helhet överensstämmer förslaget samtliga planbestämmelser med avseende av byggnadens höjd, antal våningar, avstånd till tomtgränser och byggnadsarea.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet och bedömer att det finns förutsättningar att bevilja bygglov.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och är placerad så den följer området bebyggelsestrukturen i området.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Byggnaden och bostaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL.

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fotografi (6 st) 2025-04-24
2. Planritningar (2 st) 2025-05-02
3. Fasadritningar (2 st) 2025-05-02
4. Sektion 2025-05-02
5. Nybyggnadskarta 2025-05-02
6. Sektion-, plan- och fasadritning 2025-05-02
7. Situationsplan 2025-05-02

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. SOLROSEN 11 (NÄCKROSVÄGEN 5), Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av huvudbyggnad

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänst. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Utstakning och lägeskontroll

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

- Förslag till kontrollplan och rivningsplan.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Upplysningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar