

Byggnadsnämnden

EKSTRANDEN 8 (NORA STRAND 11)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Ärendet

Byggnadsnämnden beviljade 12 maj 2020 § 62, BN 2019-1247, rivningslov för rivning av den befintliga byggnaden. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och en fristående komplementbyggnad. En komplementbyggnad enligt attefallsreglerna har också redovisats, vilket inte kräver lov utan en separat anmälan.

Förslaget består av ett enbostadshus i två våningar och en stor källare/soutterängvåning med en byggnadsarea på 210 kvm (BYA) och 20 kvm lanterniner som inräknas i byggnadsarea men enligt sökanden utgår och om totalt 1 019 kvm bruttoarea (BTA) samt 35 kvm komplementbyggnad med källare. Fastigheten har en källare som delvis ligger utanför huskroppen och under större delen av den övre delen av tomten. En ramp anordnas från gatan ned till källaren. Byggnadens stora källare förutsätter omfattande sprängnings-/schaktningsarbete under jord.

Marken har två olika relativt plana nivåer med cirka 2-2,5 meter nivåskillnad och med en gammal stenvmur mellan de två olika marknivåerna. Med hänsyn till att den nya byggnaden är större och längre än den befintliga byggnaden rivs den gamla stenvmuren som har kulturhistoriskt värde.

Den stora källaren medför att tomten byggs på ett ovarsamt sätt och nästan hela övre delen av tomten och miljön förvanskas bland annat genom att naturtomten försvinner och ersätts med betongplatta under marken vilket påverkar naturmiljö, planteringsmöjligheten och dagvattnet.

Av 8 kap. 9 § PBL framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att den stora källaren med stort ingrepp i naturmarken, rivning av muren samt markplaneringen i övrigt strider mot 8 kap. 9 § PBL.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § samt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) att avslå ansökan.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 59 337 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D113 som antogs 1997. Fastigheten Ekstranden 8 har beteckningen B II e2p i den övre delen av fastigheten och den nedre delen omfattas av planbestämmelse B I e2p. Fastigheten har en areal om totalt 2580 kvm. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Största tillåtna byggnadsarea, för tomter över 1000 kvm, är 210 för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Komplementbyggnad får uppföras fristående eller sammanbyggd. Huvudbyggnaden får uppföras med högst två våningar och souterrängvåning. Därutöver får vind inte inredas. Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 10,0 meter och för komplementbyggnad är totalhöjden reglerad till 4,5 meter. Prickad mark får inte bebyggas. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Ekarna har stor betydelse för natur- och kulturmiljön och utökad marklovplikt för trädfällning har införts i detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget består av ett enbostadshus i två våningar med stor källare/soutterängvåning och en byggnadsarea på 230 kvm (BYA) varav 20 kvm är lanterniner som inräknas i byggnadsarea, och om totalt 1 019 kvm bruttoarea (BTA) samt 35 kvm komplementbyggnad med källare. Enligt



begäran från sökanden utgår lanterninerna vilket innebär att byggnadsarean blir 210 kvm. En bilramp anordnas från gatan till källaren. Byggnadens planerade utformning med stor källare förutsätter omfattande sprängnings/schaktning under jord.

Fastigheten ligger i ett område som karaktäriseras av normalstora villor. Området Nora strand är beläget vid vattnet med mycket välbevarad natur, framförallt större träd. Tomterna inom planområdet är anlagda med trädgårdar och terrasser. Inom området finns många stora ekar som ger det mycket speciellt karaktär och som också givit namn åt kvarteret, Ekstranden. Bebyggelsen i närområdet är heterogen med en varierad bebyggelsekaraktär i fråga om storlek, höjd och annan utformning men med välbevarad naturmiljö.

Den föreslagna byggnaden delas upp i tre byggnadsvolymer för att enligt arkitekten minska det visuella intrycket som skulle kunnat skapas av en byggnadsarea på 210 kvadratmeter i tre plan. Byggnadsvolymerna sammanlänkas av ett trapphus. Huvudbyggnaden ges en modern och samtidigt klassiskt inspirerad utformning. Fasaderna för bostadsdelarna muras av tegel och trapphuset får en fasadbeklädnad av svart plåt som kontrast mot teglet. Den bakre byggnadskroppen mot gatan är i två våningar med källare medan de främre delarna mot vattenområdet är i två våningar med souterrängvåning. På grund av fasadernas och fönsternas utformning ges intrycket av 3–4 våningar. Den nya byggnaden föreslås ligga på samma plats som den befintliga byggnaden, men nybyggnaden är betydligt större och sträcker sig längre fram på tomten. Källarvåningen är betydligt större än byggnadens yta. Större delen av källaren ligger under mark utanför huskroppen och inräknas inte i byggnadsarean om den ligger helt under befintlig marknivå.

Byggnadshöjden och medelmarknivån på de olika byggnadsdelarna ska räknas var för sig eftersom de visuellt betraktas som skilda byggnadsdelar där varje byggnadsdel har tre fasadytor och olika höjder. Varje byggnadsdel, var för sig, ska uppfylla byggnadshöjden. Fasaderna, varje byggnadsdel för sig, får inte ge intrycket av större antal våningar än planen tillåter, vilket innebär att fasaden på en av byggnadsdelarna ska omarbetas.

Fasaden mot gatan (Norra Strand) är beräkningsgrundade fasad. Fasaden är i två våningar med en byggnadshöjd som är lägre än 10 meter vilket innebär att byggnadshöjden är planenlig.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk 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. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i



bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Marken har två olika relativt plana nivåer med cirka 2–2,5 meter nivåskillnad och med en gammal stenmur i mellan de två olika marknivåerna. Med hänsyn till att den nya byggnaden är större och längre än den befintliga byggnaden rivs större delen av den gamla stenvuren som har kulturhistoriskt värde. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att den gamla stenvuren bör restaureras och bevaras. Därför bör byggnaden flyttas några meter närmare Norra Strand för att kunna bevara stödmuren.

Den stora källaren medför att tomten byggs på ett ovarsamt sätt och stor del av tomten och miljön förvanskas, bland annat genom att naturtomten försvinner och ersätts med betongplatta under marken vilket påverkar naturmiljö, planteringsmöjligheter och dagvattnet.

Fastigheterna inom området har relativt tät vegetation mot gatan. Vegetationen mot gatan föreslås tas bort helt för att anordna en bilramp ned till källaren. Marken mot gatan föreslås till större del stenbeläggas, vilket påverkar stadsbilden på ett negativt sätt och skiljer sig från omgivningen. Vegetationen mot gatan ska bevaras med undantag för infarten och parkeringsplatser.

Fastighetens topografi gör att byggrätten på fastigheten inte kommer vara svår att ta i anspråk. Rivning av stödmuren, förvanskning av naturtomten och vegetationen samt den stora källaren kan inte anses ha ordnats så att naturförutsättningarna på tomten så långt möjligt har tagits till vara. En sådan stor källare med stort ingrepp i marken och markplanering av tomten i övrigt med förvanskning av tomtens naturmiljö med påverkan på stadsbilden mot gatan kan medföra prejudicerade.

Åtgärderna strider således mot 8 kap. 9 § PBL. Den sökta källaren, rivning av muren och markplaneringen i övrigt kan därför inte tillstyrkas.

Kontoret anser att förslaget även strider mot planens intensioner. Syftet med planbestämmelsen som ger byggrätt på 210 kvm är inte att bygga en så pass stor byggnad som medger 1019 kvm BTA med förvanskning av tomten som följd.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har begärt en tydligare redovisning om vegetation/träd som kommer att fällas. Någon sådan redovisning har inte redovisats. Sökanden hänvisar till att borttagning av vegetation inte är bygglovspliktig. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att en redovisning av vegetationen är viktig för att skapa en bättre bild om helheten av tomtens plantering och den gröna miljön.



Sökanden har beretts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter beträffande kontorets ställningstagande. Sökanden har inkommit med svar och avvisar kontorets synpunkter och hänvisar till att förslaget är planenligt. Sökanden anser att inskickad ansökan uppfyller de krav som ställs enligt lagen och att byggnadsnämnden skyndsamt enligt lag ska bevilja ansökan. Vidare anser sökanden att om kommunen vill undvika byggnation under mark bör detta hanteras genom att det införs i detaljplanerna, inte genom godtyckliga processer mot privatpersoner och kommuninvånare.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker förslaget med hänsyn till den stora källaren viket förvanskar naturmiljön på tomten, markplaneringen och rivning av muren samt planens intensioner.

Underlag för beslut

- Fasadritningar 2020-12-12
- Fasadritningar 2020-12-12
- Fasad Norr 2020-12-12
- Fasad Öst 2020-12-12
- Fasad Väst 2020-12-12
- Fasad Syd 2020-12-12
- Sektion 2020-12-12
- Sektion 2020-12-12
- Sektion 2020-12-12
- Sektion 2020-12-12
- Sektion 2020-12-12
- Planritningar 2020-12-12
- Takplan 2020-12-12
- Planritningar 2020-12-12
- Planritningar 2020-12-12
- Planritningar 2020-12-12
- Planritningar 2020-12-12



- Planritningar 2020-12-12
- Markplaneringsritning 2020-12-12
- Markplaneringsritning 2020-12-12
- Projektbeskrivning 2020-12-12
- Nybyggnadskarta 2020-12-12
- Markplaneringsritning 2020-11-24
- Övriga handlingar 2020-11-24
- Övriga handlingar 2020-11-24
- Övriga handlingar 2020-11-24
- Fasadritningar 2020-11-24
- Fasadritningar 2020-11-12

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 14 december 2020.

Exp:

Underrättas

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

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen.
Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.



Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs 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.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.