

Byggnadsnämnden

YSÄTER 4 (FRAMNÄSVÄGEN 12)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en tillkommande byggnadsarea (BYA) om 200 kvm samt komplementbyggnad med 50 kvm BYA. Huvudbyggnaden föreslås uppföras med två våningar, med källarvåning och inredningsbar vind. Komplementbyggnaden föreslås ha en våning över mark och två våningar under marken. Den totala bruttoaren (BTA) för huvudbyggnaden och komplementbyggnaden blir 835 kvm.

Förslaget innebär en liten avvikelse från detaljplanen. Avvikelsen avser placering av stödmur på så kallad prickmark för anordning av nedfart till garaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för uppförande av enbostadshus och komplementbyggnad.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Lars Bjurström, Korhoppsgatan 23, 120 64 STOCKHOLM

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 85 704 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



Beskrivning av ärendet

Ansökan avser uppförande av enbostadshus och komplementbyggnad på en sjötomt med kraftig sluttning mot vattnet. Föreslagen tvåvåningsbyggnad med källarvåning och delvis inredd vind ersätter befintligt tvåvåningshus som ska rivras enligt rivningslov beviljat 25 augusti 2020 (§ 121), dnr BN 2020-000887.

Förslaget har omarbetats för att minimera markingrepp och förändringar av befintlig topografi och för att anpassa en tvåvåningsvolym med brant takutformning och kraftig markerad källarvåningsdel till befintlig bebyggelse så att eventuell skytt utsikt minimeras.

Placering och anpassning i terrängen

Jämfört med tidigare hus förläggs den nya huvudbyggnaden något längre ned mot Framnäsvisken i tomtens nordöstra del. På detta sätt blir huset lägre, skymmer utsikten mindre för grannarna, kommer närmare vattnet samt får goda solförhållanden på tomten mot sydväst.

Huvudbyggnaden vänder sin kortsida mot vattnet och blir på detta sätt mindre synlig från Framnäsviskens motsatta sida. Källarvåningen har en minimal utvidgad korridor/teknisk kulvert mot sydost under befintlig mark för invändig underjordisk förbindelse till garage och serviceledningar till gata. Eftersom huvudbyggnaden är placerad längs tomtgräns mot nordost och då tomten lutar diagonalt mot nordväst, kommer husets källarhorn mot väster att bli högst - samtidigt som källarplanets golvnivå vid samtliga ytterväggar ligger helt eller till största delen under marknivå. Denna placering bedöms vara optimal i förhållande till markförändringar och marken har inte höjts eller sänkts med mer än 0,5 meter. På detta sätt har maximal varsamhet med befintlig mark kunnat uppnås. För att åstadkomma denna optimala placering av huvudbyggnaden så har entréplanets höjd satts till +10.20. Lägre än så är inte möjligt att uppnå eftersom till- och utfarten inte kan luta mer än 1:10.

Komplementbyggnad med garage föreslås förläggas i den östra delen av tomten vid en tillgänglig vändplan så att den inte skymmer utsikten för grannarna. Även här är komplementbyggnaden placerad i en brant sluttande terräng där källarentré med garageportar vänder sig mot sydväst. I komplementbyggnadens källare är golvnivån under marknivå vid alla byggnadens ytterväggar.

Då tomten sluttar brant mot nordväst skapas nya, inte underbyggda utvändiga terrasser i olika nivåer som förbinds med trappor och planteringar.

Vid angöring från Framnäsvägen är nedfarten utformad med en optimal lutning som kräver en radie med den konsekvensen att prickmarken blir delvis bebyggd med stödmur som följer nedfartens slinga. Placering på prickmark innebär dock en planavvikelse.



Gestaltning och utformning

Huvudbyggnaden föreslås uppföras i två våningar med en tung stomme, sockelmurar av gråröd kalksten, övre delen putsas i varmvit kalkputs och fönster av certifierad teak. Som takbeläggning föreslås falsad kopparplåt med egen miljöskyddande rening av dagvatten. Källardelen har ett slutet uttryck med kalkstensmurar och enstaka källarfönster/gluggar samt en förrådsport. Vind har en takfot som ligger mindre än 0,7 meter över vindsbjälklag som överensstämmer med definition av vindsvåning. Takkupornas bredd, placering och antal enligt praxis. Takvinkeln understiger 45 grader. Vinden inreds till en mindre del där trappan kommer upp.

Garaget föreslås placeras mer än 4.5 meter från grannes tomtgräns och uppförs med en tung stomme, murar av gråröd kalksten, fönster och garageport av certifierad teak samt tak av sedumtak.

Källaren är helt sluten och innehåller garage med en port mot vändplanen. Räknad från medelmarknivån (+12,45) blir byggnadshöjden 3,50 meter (maxhöjd 5,0 m).

Källarens golvnivå ligger helt under marknivån vid alla fyra källarväggar. Under garaget finns en nedre källare som ligger i samma nivå som huvudbyggnadens källarvåning under garaget och under befintlig marknivå.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S150 med beteckningen BFII.

Huvudbyggnad får högst uppta 1/9 av tomt, huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppta högs 200 respektive 50 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 9,5 meter, komplementbyggnadens byggnadshöjd begränsas till högst 5 meter. Det finns inga hinder att inreda en källarvåning, vindsytan får inredas till ½ på byggnader som utförs i sten.

Huvudbyggnaden skall placeras minst 10 meter från gata eller annan allmän plats och minst 6 meter från gräns mot grannfastigheten.

Komplementbyggnaden skall placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen.

Fastigheten ligger inom ett område som av Riksantikvarieämbetet utpekats som riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Yttranden och remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan med avvikelser, enligt 9 kap. 25 § PBL. Erinran avseende eventuell blockering av tillgänglighet mot vatten och barnsäkerhet vid infarten till fastigheten har inlämnats av fastighetsägare till Framnäs 4.



Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter. Nytt förtydligande av situationsplanen har inlämnats, som visar att stödmuren byggs längre ner på tomten och blockerar inte allmänhetens tillgänglighet till vatten. Barnsäkerhetsfrågor diskuterades på platsen där det klargjordes att infarten angörs från allmän mark som är markerad i plankartan. Fastighetsägaren har godkänt förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En förutsättning för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att föreslagen åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan avvikelser från detaljplan godtas om den kan betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Utgångsläge

Fastigheten är idag bebyggd med ett tvåvåningshus som ska rivras. Rivningslov beviljades 25 augusti 2020 (§ 121), dnr BN 2020-000887.

Planenlighet och avvikelse

Förslaget överensstämmer i sin helhet med detaljplanen men en mindre avvikelse skapas med stödmurens placering på prickmark. Planstridig placering av stödmuren på prickmark är en avvikelse som kan motiveras med nedfartens funktion och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer avvikelserna som liten.

Huvudbyggnadens och komplementbyggnadens avstånd till fastighetsgränser, byggnadshöjd och byggnadsarea överensstämmer med gällande planbestämmelser.

Byggnaderna uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL)

Byggnaden och bostad bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. (8 kap 1 § PBL)

Med sin arkitektur och anpassning till befintlig topografi och platsens kvalitet följer förslaget krav på varsam anpassning till områdets befintliga värden (8 kap 1 § PBL).

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet och skapar med den estetiska och funktionella gestaltningen ett värdefullt tillskott till befintlig bebyggelse.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov med liten avvikelse för föreslaget uppförande av enbostadshus och komplementbyggnad.

Underlag för beslut

- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta 2021-09-06
- Arkitektens projektbeskrivning 2021-05-12
- Beräkning av medelmarknivå (2st) 2021-05-12
- Fasadritningar (4st) 2021-05-12
- Sektionsritning A-A, B-B 2021-09-10
- Sektionsritning C-C, D-D 2021-09-10
- Planritning källarplan 2021-09-10
- Planritning entréplan 2021-05-12
- Planritning plan 1 2021-05-12
- Planritning vindsplan 2021-05-12
- Planritning takplan 2021-05-12
- Markplaneringsritning 2021-09-10
- Illustration exteriör 2021-04-07
- Fotomontage befintligt hus och nytt 2021-05-12
- Remissvar från Framnäs 4 2021-07-13

För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden 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-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/.

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

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Energiberäkning



- Intyg från sakkunnig avseende miljösäker hantering av dagvatten från koppartak
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett
2021-09-10.

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:

Underrättas

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

Delges:

- Fastighetsägare till Framnäs 4

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.