

EKSTRANDEN 8 (NORA STRAND 11)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad

Ärendet

Byggnadsnämnden avsåg 3 februari 2021 (§ 10) bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ekstranden 8. Förslaget innebar nybyggnad av enbostadshus med en stor källare som delvis låg utanför huskroppen. Den stora källaren skulle medföra att tomten skulle byggas på ett ovarsamt sätt och nästan hela övre delen av tomten och miljön skulle förvanskas. Bland annat skulle naturtomten försvinna och ersättas med betongplatta under marken vilket påverkar naturmiljö, hanteringen av dagvatten och möjligheten att plantera.

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

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 5 maj 2021 avsåg överklagandet.

Vid en samlad bedömning bedömde länsstyrelsen att den sökta åtgärden inte uppfyller de krav på anpassning och god helhetsverkan som föreskrivs enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL. Vid bedömningen har länsstyrelsen även gjort en avvägning mellan sökandes enskilda intresse av att få genomföra byggnationen i enlighet med sin ansökan och det allmännas intresse av att det lovsökta projektet inte ska tillåtas i sitt nuvarande utförande. Enligt länsstyrelsen behöver förslaget ta större hänsyn till att skapa goda förutsättningar för att bevara den lummighet som är signifikant för området. Detta skulle till exempel kunna uppnås genom att bjälklaget eller rumshöjden i källaren sänktes till förmån för ett jordlager som verkligen har möjlighet att klara en plantering med buskar och mindre träd. I övrigt bedömdes förslaget planenligt.

Förslaget har nu reviderats enligt länsstyrelsens förslag och en ny ansökan har inlämnats.



Tekniska kontorets parkavdelning har granskat förslaget och meddelat per mejl att förslaget är genomförbart men dock med plantering av buskage och små träd.

Sökanden har inlämnat en principskiss på konstruktion som visar omhändertagande av dagvattnet på garagebjälklaget samt förslag på plantering på tomten. Enligt förslaget kommer alla träd på tomten att bevaras. Ett träd som ligger i anslutning till huvudbyggnaden ersätts med ett nytt träd. Konstruktionen kommer att följas upp vid tekniskt samråd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med de villkor som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande daterat **2021-10-04**.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Fredrik Landstorp, Sundbyholm Lyckebo, 635 08 Eskilstuna

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 134 960 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.

Yttranden/Remiss

Förslaget har skickats till tekniska kontorets park- och naturavdelningen för bedömning av det nya förslaget vad gäller möjligheten till plantering på takbjälklaget. Tekniska kontorets parkavdelning har meddelat per mejl att förslaget är genomförbart men dock med plantering av buskage och små träd.

Länsstyrelsens bedömning i beslut 2021-05-05, beteckning 403-9075-2021

Vid en samlad bedömning ansåg länsstyrelsen att den sökta åtgärden inte uppfyller de krav på anpassning och god helhetsverkan som föreskrivs enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 9 § PBL. Vid bedömningen har länsstyrelsen även gjort en avvägning mellan Maximilian Hermelins enskilda intresse av att få genomföra byggnationen i enlighet med sin ansökan och det allmännas intresse av att det lovsökta projektet inte ska tillåtas i sitt nuvarande utförande. Överklagandet ska således avslås.

Länsstyrelsen delade nämndens bedömning att den sökta åtgärden är planenlig samt vidare att bestämmelsen i 8 kap. 9 § PBL om vad som ska iaktas vid bebyggandet av en obebyggd tomt är tillämpligt. Detta vid beaktande av att den tidigare huvudbyggnaden rivits samt då uppförandet av den nya huvudbyggnaden medför stora förändringar av fastighetens utseende.

Enligt Länsstyrelsen präglas området av uppvuxna trädgårdar och gaturummet är smalt och lummigt. På ett antal av fastigheterna i grannskapet ligger bostadshusen nära gatan och tar där upp en stor sammanhängande yta med huskropp, nedfarter och hårdgjord mark. Flera av de tidigare stora grannfastigheterna har styckats av för att möjliggöra byggandet av nya bostäder som nås via skaftvägar. Området som helhet ger dock fortfarande ett relativt lummigt och luftigt intryck. När det gäller byggnadsstilen i området ger denna ett relativt blandat intryck varför den nu aktuella byggnaden ur detta hänseende inte kan anses utgöra ett främmande eller oönskat inslag.

Att uppföra ett bostadshus innebär – speciellt när det är frågan om en byggnad med en källare som är mycket större än det hus det tillhör – stora ingrepp i marken på en yta som går utöver husets byggnadsarea. Träd som växer i närheten riskerar att skadas inte bara av själva grundläggandet utan också av det arbete



som utförs vid sådant som dränering och anslutning till el-, vatten- och avloppsnäten. För markarbeten och flytt av byggmaterial krävs härutöver maskiner som behöver farbar terräng och svängradier som i sin tur innebär att mindre träd och buskar som står i vägen måste tas bort.

Själva huset kommer dock när det färdigställts att ge ett relativt nätt intryck. Det är sammanfogat av flera volymer på ungefär samma plats som det ursprungliga huset. Större delen av den stora källarvåningen ligger dold under marken mellan huset och gatan. Enligt den till ansökan tillhörande markplaneringsritningen förefaller avsikten vara att ovanför den utstickande källarvåningen plantera mindre träd och buskar. I den ringa jordmån som planeras på platsen kommer dock troligen inget annat än gräs och markvegetation att klara sig varför risken är överhängande för att platsen mellan huset och gatan kommer att upplevas som allt annat än lummig. Länsstyrelsen anser dock till skillnad från nämnden inte att byggnaden kan anses strida mot planens intentioner och det förhållandet att byggnationen kommer att kräva sprängningar och andra omfattande markarbeten kan inte per automatik anses innebära att markens naturförutsättningar inte tas tillvara. Det förhållande att byggnaden får en mycket stor källare/garage med en bruttoarea på över 1 000 kvm medför således inte i sig att åtgärden inte kan tillåtas. Det avgörande måste istället vara det resultat som kan förmodas föreligga när byggnationen färdigställts och naturen har givits en rimlig möjlighet till återhämtning.

Som anförts ovanför anser dock länsstyrelsen att en byggnation som kräver så omfattande markåtgärder som det är frågan om i förevarande ärende behöver ta större hänsyn till att skapa goda förutsättningar för att bevara den lummighet som är signifikant för området. Detta skulle till exempel kunna uppnås genom att bjälklaget eller rumshöjden i källaren sänktes till förmån för ett jordlager som verkligen har möjlighet att klara en plantering med buskar och mindre träd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnadsnämnden avslöt 3 februari 2021 (§ 10), diarienummer BN 2020-000335, bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 5 maj 2021 beslutade att avslå överklagandet.

Förslaget har nu reviderats efter länsstyrelsens synpunkter vilket innebär att takbjälklaget för källaren sänkts med ca 1,2-1,5 meter under befintlig marknivå för att skapa möjligheter för plantering. Förslaget har skickats till park- och natur på tekniska kontoret för bedömning av förslaget. Parkavdelningen har granskat förslaget och meddelat per mail att förslaget är genomförbart men dock med buskage och små träd.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker då sökanden har inlämnat en markplaneringsritning med redovisning av planteringar och träd på tomten. Vid tekniskt samråd ska en konstruktionsritning som bestyrker att konstruktionen är hållbar med hänsyn till bärighet och dränering så att planterade vegetation förbli permanent.

Förslaget består av ett enbostadshus i två våningar och en stor källare/soutterängvåning med en byggnadsarea på 210 kvm (BYA) och totalt 1 019 kvm bruttoarea (BTA) samt 35 kvm komplementbyggnad. 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 stenmur mellan de två olika marknivåerna. Med hänsyn till att den nya byggnaden är större och längre än den befintliga byggnaden rivs den gamla stenvuren som har kulturhistoriskt värde.

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. 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.



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.

Underlag för beslut

- Planritningar (7st) 2021-07-05
- Sektionsritningar (7st) 2021-09-15
- Sektionsmarkeringar 2021-09-15
- Fasad Syd 2021-07-05
- Fasad Norr 2021-07-05
- Fasad Öst 2021-07-05
- Fasad Väst 2021-07-05
- Fasad Syd/Murar 2021-07-05
- Fasadritning komplementbyggnad
- Markplaneringsritning (2st) 2021-07-05
- Markplaneringsritning 2021-09-24
- Nybyggnadskarta 2021-07-05

Bilaga

- Exteriörredovisning 2021-07-05
- Fotografi 2021-07-05
- Redovisning medelmarknivå 2021-07-05
- Illustrationer fasader (3st) 2021-07-05
- Materialbeskrivning 2021-07-05
- Exteriörredovisning 2021-07-05
- Sakkun.utl tillgänglighet 2021-07-09
- Remissvar från tekniska nämnden 2021-09-10
- Remissvar från fastighetsnämnden 2021-09-10
- Dagvattenredovisning 2021-09-15
- Yttrande från tekniska kontoret 2021-09-15
- Systemredovisning terrassbjälklag 2021-09-24
- Fotografier (6st) 2021-10-04
- Markplanering 2021-10-04

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/ rivningsplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
konstruktionsritningarna ska även visa att konstruktionen är hållbar med hänsyn till bärighet och dränering så att planterade vegetation ovanpå garagebjälklaget förbli permanent.
- 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 5 oktober 2021.

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 (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden



- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar (endast de som inkommit med synpunkter)

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.