

SKEPPET 12 (KEVINGE STRAND 20)
**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus
och komplementbyggnad samt fasadändring av
huvudbyggnad**

Ärendet

Ansökan avser bygglov för påbyggnad med två våningar för bostadsändamål innehållande 11 lägenheter samt nybyggnad av carportar, miljöhus för avfall, murar samt ändring av fasaderna.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

I ett separat ärende, diarienummer BN 2020-000527, kommer byggnadsnämnden behandla ansökan om rivningslov för rivning av de två översta våningarna som idag används för kontorsändamål.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för påbyggnad för bostadsändamål, komplementbyggnad, murar samt fasadändring av garagevåningarna.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lars Nygård, Sankt Eriksgatan 63, 112 34 Stockholm

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 129 020 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

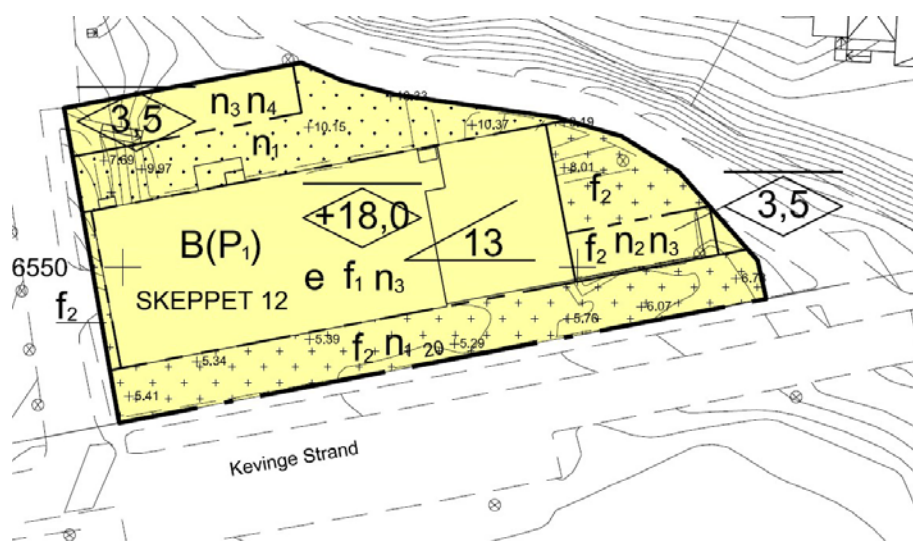


Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 310 med beteckningen B(P1). Byggnaden får uppföras med fyra våningar varav garage på plan 1 och 2 och bostäder på plan 3 och 4.

Inom planområdet gäller följande bestämmelser:

- f1: fasaden på bostadshuset ska utföras i trä
- f2: Balkonger får ha ett maximalt djup om 2,1 meter och får ej glasas.
- Minsta tillåtna takvinkel är 13 grader för bostadshuset.
- e: högst bruttoarea för bostäder än 1 880 kvm.
- Högsta nockhöjd i meter är +18,0 för huvudbyggnaden
- Inom n1 område ska marken vara tillgänglig och fördröjning av dagvatten.
- Inom n2 område får marken bebyggas med carport. Ovan mark på en minst höjd av 2 meter tillåts balkonger.
- Inom n3 område ska byggnaden förses med grönt tak eller motsvarande
- Inom n4 område får endast bebyggas med carport och miljöbyggnad.
- Inom område med kors-prick får marken inte förses med byggnad. Ovan mark på en minsta höjd av 2 meter tillåts balkonger.
- Inom prickat område får marken inte förses med byggnad.



Detaljplan för fastigheten

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnaden sedd söderifrån är i fyra våningar varav två garagevåningar i nedersta delen. Den totala bruttoarean för bostäderna uppgår till 1780 kvm, det vill säga 2x 890 kvm. Taken förses med grönt växttak i enlighet med detaljplanen. De nya våningarna har en enformig gestaltning. De befintliga garagevåningarnas fasad med betong förses med träribbor för en anpassning till övriga delen av fasaderna.



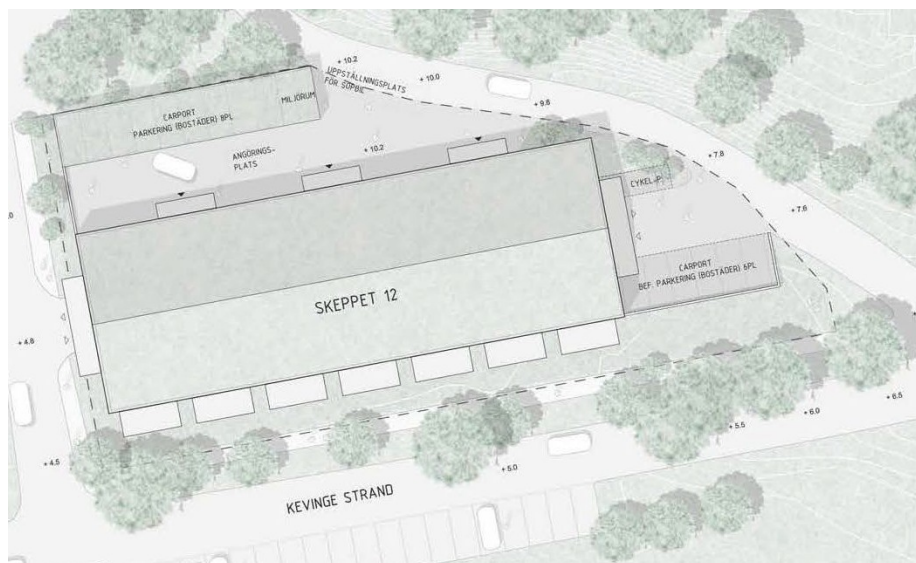
Det ursprungliga förslaget som tidigare avsågs har nu reviderats och taknocken har sänkts med 0,5 meter.

Revideringarna innebär sänkning av nockhöjd för huvudbyggnad i enlighet med tillåten nockhöjd ur detaljplan. Denna åtgärd kräver dock invändiga justeringar i form av takhöjder samt bjälklagsuppbyggnader och påverkar därmed färdiggolvnivåer för entréplanet och övre bostadsplanet. Sänkningen av nockhöjden innebär en lägre invändig takhöjd än tidigare förslag samt en lägre markuppfyllnad åt norr. Färdiggolvnivån för entréplanet har sänkts med 0,12 meter från tidigare förslag vilket även medför följande:

1. Ändrade höjder stödmur åt nordväst
 - a. Sänkt murkrönhöjden samt kompletterat med högre räcken
 - b. Tillkommande fasadbelysning på stödmuren

Den befintliga gårdsplanen på norra sidan ändras och omvandlas till carport och angöring. En mur ca 2 meter hög byggs mot väster vid tomtragränsen och en ganska stor markuppfyllnad, lika hög som muren, sker mellan den nya muren och den befintliga marken för att möjliggöra nybyggnad av carport och angöringen. Den befintliga gården försvinner. Fastigheten kommer att sakna trädgård, lek- och uteplatser på mark. Varje lägenhet har en egen balkong. På de nedersta våningarna finns befintliga parkeringsplatser som kommer att användas av golfklubben i närheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker normalt stora markuppfyllnader och uppföranden av höga murar som är volymskapande. Befintliga trädgårdar får inte förvanskas och de ska i möjligaste mån bevaras, kompletteras och förstärkas för att bevara trädgårdsstaden. I det aktuella förslaget medges de sökta åtgärderna eftersom det stämmer överens med planen och planens intentioner.



Den aktuella ansökan överensstämmer helt med illustrationerna i detaljplanen.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer också att det inlämnade förslaget helt överensstämmer med intentionerna under planarbetet om att den nya byggnaden inte ska vara högre än den gamla byggnaden. Byggnaden enligt det sökta lovet är inte högre än den befintliga byggnaden.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Underlag för beslut

- Markplaneringsritning (inkom 2021-12-24)
- Sektion, 2st (inkom 2021-12-24)
- Fasadritningar, 3st (inkom 2021-12-24)
- Planritningar, 4st (inkom 2021-11-10)
- Nybyggnadskarta (inkom 2021-11-10)
- Markplaneringsritning (inkom 2021-11-10)

Bilagor:

- Fotografi (inkom 2021-11-10)
- Exteriörredovisning (inkom 2021-11-10)
- Avfalls PM (inkom 2021-11-10)
- Projektbeskrivning (inkom 2021-12-24)
- Exteriörredovisning (inkom 2021-12-24)
- Yttrande från miljö- och hälsoskydds nämnden (inkom 2020-05-25)
- Yttrande från tekniska nämnden (inkom 2020-06-01)

För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Yttrande från miljönämnden och tekniska kontoret skall beaktas.

Belysningen får ej vara störande för omgivningen.

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)
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

För lovet 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:

- 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.