

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

LADUGÅRDEN 2 (GÅRDSVÄGEN 8) Ansökan om bygglov och marklov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande stödmurar

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov avseende garagedfart med tillhörande stödmurar.

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 marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Danny Karlsson, Vardövägen 88, 136 57 Vega
4. Avgiften för handläggningen är 74 992 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 74 992 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade den 15 december 2021 (§ 185) att bevilja rivningslov för befintlig huvudbyggnad. Nu aktuell ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov avseende garagedfart med tillhörande stödmurar.

Förslaget har omarbetats. Tidigare förslag med större byggnadsarea och större markförändringar skulle ha förvanskat topografin på fastigheten och har därför utgått.

Det nu aktuella förslaget avser nybyggnad av enbostadshus om 179,6 kvm byggnadsarea respektive 657,9 bruttoarea. Byggnaden uppförs med traditionellt sadeltak och modern arkitektur som anpassas väl till befintliga topografin och tar hänsyn till tomtens naturvärden. Huvudbyggnaden placeras på samma plåtå som det befintliga

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

huset och har, i likhet med det befintliga huset, garage i källare åt söder. Huset öppnar sig genom stora glaspartier och uteplatser mot trädgården.

Byggnaden uppförs med källare och två våningar samt vind där 1/3 av vinden inreds. Fasadbeklädnaden består av liggande träpanel med vertikala utanpåliggande läkt. Fasadfärgen är ljus trä, obehandlat eller med ytskydd i naturlig kulör. Fönster och fönsterdörrar med täta delar i naturträ. Ljust tak av zinkbaserad legering.

Ansökan omfattar även marklov, som avser urschaktning för garagedfart med tillhörande stödmurar.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S272 med beteckningen ML. Enligt planen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad om 1/10 av fastighetens yta motsvarande 289,9 kvm för två våningshus. Huvudbyggnaden för uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 6 meter från tomtgräns dock äger byggnadsnämnden rätt att medge mindre avsteg och inte mindre än 4,5 meter mot tomtgräns, under förutsättning att det finns skäl och grannemedgivande. Avstånd mellan skilda byggnader ska vara minst 12 meter, byggnadsnämnden äger rätt att medge avsteg till 9 meter under förutsättning att det finns skäl. Yttertakets lutning får vara högst 30 grader.

Fastigheten ligger inte inom bevarandeområde enligt kommunens kulturmiljöprogram.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

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

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL

Vid beräkning av byggnadshöjden ska först fastställas vilken fasad som är beräkningsgrundande. Den beräkningsgrundande fasaden bör bestämmas utifrån vilken fasad som får anses ha störst allmän påverkan och i första hand bör detta vara ena långsidan parallell med gatans längdriktning.

Kontoret fastslår att det är fasad mot väst som ska utgöra beräkningsgrundande fasad, då denna långsida vetter mot gata och har störst omgivningspåverkan. Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, vilket beräknas till 7,6 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Av 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att med våning avses ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.
- I det aktuella förslaget har man redovisat en taklutning på 30 grader där byggnadshöjden inte är 0,7 meter högre än vindbjälklagets översida.
1/3 av vinden är inredd.

Placering och utformning

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.

Anpassning till terräng

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar i det enskilda fallet. Förslaget tar hänsyn till naturtomtens karaktär och höga naturvärden med de stora ekarna, vild vegetation och berg i dagen. Topografin med sluttningar utnyttjas för att undvika omfattande schaktning. Nödvändiga stödmurar för garagedfarten infogas i landskapet. För att minimera det visuella intrycket av urschaktningen vid garagedfarten sätts upp pergola som är genomsläpplig och lovbeFriat.

Stödmurar som har en lägre höjd 50 cm vid mot Gårdsvägen bedöms lovbeFriade, med hänsyn till låga höjden.

Omgivningspåverkan

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en relativt tätbebyggd villabebyggelse 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.

Lämplighet för sitt ändamål

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

God färg-, form- och materialverkan

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

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, och utformning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Projektbeskrivning – 2023-02-09
2. Situationsplan – 2023-02-09
3. Markplaneringsritning – 2023-02-15
4. Marksektion – 2023-02-15
5. Planritning, källarplan – 2023-02-15
6. Planritning, entréplan – 2023-02-15
7. Planritning, övre plan – 2023-02-15
8. Planritning, vindsplan – 2023-02-15
9. Planritning, takplan – 2023-02-15
10. Sektion A-A – 2023-02-15
11. Sektion B-B – 2023-02-15
12. Fasadritning, norr – 2023-02-15
13. Fasadritning, öst – 2023-02-15
14. Fasadritning, väst – 2023-02-15
15. Fasadritning, syd – 2023-02-15
16. Fasadritning med medelmarknivåer – 2023-02-15
17. Exteriörredovisning – 2023-02-15
18. Illustration – 2023-02-15

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. LADUGÅRDEN 2 (GÅRDSVÄGEN 8) om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov med tillhörande stödmurar

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-tjänster. 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.

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

- Förslag till kontrollplan.
- 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