

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

NOTARIEN 20 (MOSSVÄGEN 9) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser uppförande av enbostadshus i två våningar.
En avvikelse om förändring av markens nivå inom n-område föreslås.

Förslaget avviker mot detaljplanen avseende ändring av markens nivå inom n-området.
Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer planavvikelsen som liten. 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 liten avvikelse från detaljplanen. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Robert Stenstrand, Byggingenjörbyrå Norden AB, Smedjegatan 7, 722 13 Västerås. Certifierad kontrollansvarig Normal art.
3. Avgiften för handläggningen är 38 491 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 38 491 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 105,9 kvm och 217 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om 6,5 meter. Föreslagen åtgärd placeras 4,5 respektive 6,1 meter från tomtgräns mot Notarien 13 och Notarien 14. Fasaderna utförs i ljusgrå kulör (NCS S-7000-N). Tak beläggs med mörkgrå betongpannor.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D270 med beteckningen BII ep. Enligt planen får fastigheten bebyggas med maximalt 1/10 av fastighetens yta motsvarande 105,9 kvm. Komplementbyggnad om max 30 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 6,5 meter räknat från medelmarknivå. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne och från gata. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från gräns mot granne. En remsa längs fastigheterna Notarien 14, 15 och 16 är betecknad med n, där markens höjd inte får ändras.

Fastigheten är idag obebyggd.

Förslaget avviker från detaljplanen med avseende på en mindre förändring av marknivån på en del av n-området. Området markerat med n är placerat längs fastighetens gräns mot öster och söder. Den troliga avsikten för n-området är att tillse att dagvatten stannar och omhändertas inom den egna fastigheten, eftersom marken lutar. Detaljplanen reglerar därför också att maximalt en tredjedel av tomtytan får utgöras av hårdgjorda, ej genomsläppliga ytor samt att dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till genomsläppliga ytor inom den egna fastigheten.

Yttranden/remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägarna till fastigheten Notarien 14 har lämnat följande synpunkter avseende den föreslagna avvikelsen:

- Oro för att marksänkningen riskerar att öka insynen.
- Oro för bilars strålkastare orsakar olägenhet.
- Risk för jordskred, erosion och marksättningar då marken lutar kraftigt.
- Risk för skada på staket.
- Framför tveksamhet till föreslagen avvikelse med hänsyn till dagvattenproblematiken.
- Framför oro för föreslagen placering och gestaltning som riskerar att innebära en onödig förtätning.

Sökande/fastighetsägaren till Notarien 20 har getts möjlighet att yttra sig över de inkomna synpunkterna:

- Bilars strålkastarljus träffar inte huset på Notarien 14 då det omöjliggörs av höjdskillnaden. Befintligt staket kommer också fungera som ett insynsskydd.
- Dagvattnet kommer att omhändertas vilket kommer minska eventuell erosion.
- Ett minimalt antal fönster redovisas i fasad mot öster och Notarien 14.
- Vidare blir det ingen insyn mellan uteplatserna.

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.

Det ursprungliga förslaget som innebar större markförändringar har bearbetats. Det föreliggande förslaget innebär en liten avvikelse mot detaljplanens bestämmelse om n-område och att markens nivå inte får förändras där. Förslaget innebär att markens nivå sänks inom en mindre del av n-området, maximalt 1,4 meter. Detta för att möjliggöra en infart med en svängradie till det garage som föreslås placeras i byggnadens källare.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Förändringen av marknivån bedöms också innebära att omhändertagandet av dagvatten, som annars riskerar att rinna österut då marken sluttar ditåt, på ett enklare sätt tas om hand inom den egna fastigheten.

Avstånd till gräns mot grannfastighet i öster, Notarien 14, är 6,1 m mot tillåtna 4,5 m.

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

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende förändring av markens nivå inom en mindre del av n-området. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 30, 31 b §§ PBL.

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

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar.

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur 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. Berörd granne har framfört oro för att ljuset från bilars strålkastare från infarten ska orsaka olägenhet. Sökanden har bemött synpunkterna och menar att höjdskillnaden gör att det inte finns risk för att strålkastarna lyser in i deras hus. Vidare planeras växtlighet i tomtgräns där en spaljé finns idag vilket ytterligare kommer utgöra ett insynsskydd mellan fastigheterna. Sökanden har också planerat att placera sin uteplats på den södra sidan av huset vilket gör att insynen mellan respektive uteplats blir obefintlig.

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

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

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet samt att förslaget inte riskerar att utgöra en väsentlig olägenhet, i enlighet med de uppställda kraven i plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, Nybyggnadskarta, inkom 2023-03-31
2. Markplaneringsritning, inkom 2023-04-05
3. Planritning källare, inkom 2023-02-17
4. Sektions- och planritning BV, inkom 2023-02-17
5. Sektions- och planritning ÖV, inkom 2023-02-17
6. Marksektion C-C, D-D, inkom 2023-02-17
7. Marksektion E-E, F-F, inkom 2023-02-17
8. Marksektion G-G, H-H, inkom 2023-02-17
9. Fasadritning SV, SO, inkom 2023-02-17
10. Fasadritning NO, NV, inkom 2023-02-17
11. Fasadritning NO, NV, beräkning av MMN och byggnadshöjd, inkom 2023-04-05
12. Fasadritning SO, SV, beräkning av MMN och byggnadshöjd, inkom 2023-04-05
13. Intyg certifikat kontrollansvarig

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. NOTARIEN 20 (MOSSVÄGEN 9). Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus
2. Yttrande med erinran från granne/sakägare/fastighetsägare till Notarien 14.
3. Yttrande med svar på grannes synpunkter från sökande.

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

- Förslag till kontrollplan.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

- 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.

Uppllysningar

För lovet 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 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.

Delges:

- klagande (ägare av fastigheten Notarien 14)

Underrättas:

- sökanden/fastighetsägare

- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar