

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

VINTERGRÖNAN 14 (ÖSTBOVÄGEN 13A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser bygglov för enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 148 kvm och 281,4 kvm bruttoarea. Förslaget är planenligt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Dennis Karlsson, Dalgatan 2, 195 47 Märsta
3. Avgiften för handläggningen är 28 733 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 28 733 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade den 16 maj 2023 (§ 95) rivningslov för det befintliga enbostadshuset på fastigheten Vintergrönan 14. Fastighetsägaren har även sökt bygglov för ett nytt enbostadshus i två våningar, utformat med platt tak och fasader av vit puts. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterade bygglovet för ytterligare beskrivning av hur anpassningskraven uppfylls. Sökanden har ändrat färgsättningen och föreslår nu en kulör som är ”sandfärgad” och mindre iögonfallande än helvitt och därmed bättre anpassas till omgivande bebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S65 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 157 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad i en våning om ca 101, 27 kvm, vilken beviljades rivningslov 16 maj 2023 (§ 95).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ansökan avser bygglov för enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 148 kvm och 281,4 kvm bruttoarea. Föreslagen åtgärd placeras 4,5 meter från tomtgräns mot grannen i norr och 8,75 meter mot gata. Fasaderna utförs putsade i ”sandfärgad” kulör med NCS-kod S0603-Y20R. Tak beläggs med svart papp.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Planen reglerar inte avståndet till tomtgräns, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas som bestämmelse i planen. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

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.

Huset föreslås få ett platt tak med en lutning på 4 grader. Den takutformningen avviker från majoriteten av byggnaderna i bebyggelseområdet, men har av kontoret bedömts kunna tillstyrkas som ett modernare tillskott. Det finns några andra byggnader i området med platt tak, bl.a. ett från 1960-talet alldeles väster om aktuell fastighet. Området är inte homogent eller utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö som bör bevaras. Det finns en blandad bebyggelse med hus från olika tidsepoker.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att bygglov bör ges då förslaget är planenligt. Eftersom fastigheten är en hörntomt så får det som byggs där en större omgivningspåverkan. Ett kritvitt hus tenderar att ”sticka ut” och bli dominerande och riskera att inte uppfylla anpassningskravet fullt ut. Sökanden har därför ändrat färgsättningen och föreslår nu att fasaderna utförs i ”sandfärgad” puts och på taket läggs svart papp.

Byggnaden bedöms vara väl utformad och bidra till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 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

Sammantaget och med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det föreslagna nya enbostadshuset uppfyller kraven på lämplighet, god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Nybyggnadskarta 2023-03-29
2. Situationsplan befintligt 2023-03-29
3. Fasadritning N, V 2023-03-29
4. Fasadritning S, Ö 2023-03-29
5. Sektion A-A 2023-03-29
6. Sektion- och planritning 2023-03-29
7. Karta över vita hus i närområdet 2023-05-25
8. Ny redovisad kulör NCS S0603-Y20R 2023-05-25
9. Foto - hus med platta tak i närområdet 2023-05-25

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. VINTERGRÖNAN 14 (ÖSTBOVÄGEN 13A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt hus samt installation av eldstad

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).
- 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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 (om annan än sökande)
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar