

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

RYTTAREN 14 (KVARNVÄGEN 39A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och plank samt marklov för markförändring

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 145 kvm till en total bruttoarea om 289 kvm. Ansökan avser även marklov för markförändring samt ett plank placerad vid uteplatserna.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och kraven enligt 9 kap. 30 och 35 §§ PBL bedöms uppfylla.

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 § PBL.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Kent Dahlström, Ångkvarnsvägen 7, 178 51 Ekerö
4. Avgiften för handläggningen är 34 961 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 34 961 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den 14 juli 2021 inkom en ansökan om nybyggnad av tvåbostadshus med byggnadsarea om 145 kvm och en total bruttoarea om 289 kvm. Föreslagen byggnad har två våningar och innehåller två lägenheter. Förslaget har reviderats ett par gånger och det senaste förslaget innehåller två våningar och en takterrass med en oinredd vind.

För fastigheten gäller detaljplan S84 med beteckningen BFIIIn. Kommunstyrelsen gav 26 april 2021 (§ 55) byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379. Byggnadsnämnden beslutade 29 september 2021 (§ 138) med stöd av 9 kap. 28 § plan- och bygglagen och med hänvisning till kommunstyrelsens beslut 26 april 2021 (§ 55) om anstånd med avgörandet av bygglovsärendet tills pågående detaljplanarbete har avslutats.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Ändring av detaljplan för S84 – del av Nora (Danarö-området) fick laga kraft den 13 juli 2022.

Detaljplanändringen påverkar inte den aktuella fastigheten då ändringen i för S84 gäller främst minsta tomtstorleken för kvarteret Ryttaren.

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus i två våningar med en byggnadasarea om 145 kvm till en total bruttoarea om 289 kvm. Byggnaden innehåller två lägenheter med oinredd vind med en takterrass. Fasaderna utförs med liggande träpanel (22x165) Bruten vit/9002. Tak beläggs med svart papp på de delar där inte terrass ligger.

Ansökan avser även marklov för markförändring för utjämning av marknivån på den delen det tidigare bostadshuset lämnat efter rivningen. Markuppfyllnaden bedöms lämplig och behövlig för att åstadkomma en bra nivå och markplanering för de föreslagna bostadshusen på fastigheten Ryttaren 13 och 14.

Vidare avser ansökan även ett plank placerad vid uteplatserna med en höjd om ca 2,9 meter och en längd på ca 3,0 meter. Parkeringarna för fyra bilar bedöms ej lovpliktiga då de är för fastighetens behov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S84 med beteckningen BFIIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 145 kvm (735/5).

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,2 räknat från medelmarknivå.

Gällande detaljplan saknar bestämmelse om byggnaders placering i förhållande till tomtgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska därför 39 § byggnadsstadgan om 4,5 m till tomtgräns tillämpas. Undantag från denna bestämmelse kan ges om det finns särskilda skäl och kan ske utan men för grannen m.m.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom detaljplanelagt område regleras i 9 kap. 30 § PBL. Bygglov ska ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

För att beräkna den aktuella byggnadens höjd måste först fastställas vilken eller vilka av byggnadens fasader som ska vara beräkningsgrundande. I första hand bör denna vara ena långsidan på en byggnad av traditionell typ med långsidor och gavlar som inte påverkar höjdmåttet. Även entréns placering har en stor betydelse. Vidare framgår det att den fasad som får anses ha störst allmän påverkan ska utgöra beräkningsgrundande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Enligt 9 § andra stycket ÄPBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden om byggnaden ligger sex meter eller mer från allmän plats. Enligt tredje stycket i samma bestämmelse ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Föreslagen byggnad är formad med en traditionell långsida och har entréerna placerade på långsidan och därmed kan långsidan anses ha ett dominerande intryck och bedöms och fastslås som den beräkningsgrundande fasaden.

Fasaden mot sydöst bedöms som beräkningsgrundade fasad. Byggnadshöjden inklusive glasskärmar på tak uppgår till 6,8 meter.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan dock kommer förslaget att justeras genom att trapphuset tas bort.

Enligt 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL ska tomten ordnas och byggnaden placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska en byggnad ha en god-, form-, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § 2 PBL.

Området har varierande bebyggelse, men det som är karaktäristiskt för området är att bostadshusen är centralt placerade på tomterna samt att husen är byggda i 1 ½ till 2 våningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att tomtens storlek, topografi och form innebär begränsningar i fråga om alternativa placeringar och marknivåförändringar. Det är svårt att nyttja byggrätten fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering på tomten. En marknivåförändring i anslutning till den gemensamma fastighetsgränsen mellan Ryttaren 13 och Ryttaren 14 bedöms vara nödvändig och bör kunna accepteras.

Enligt rättspraxis kan en byggrätt som medges i en detaljplan inte begränsas av anpassningskravet. Med hänsyn till innehållet i gällande detaljplan bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att byggnaden har placerats och utformats på sådant sätt att hänsyn tas till omgivningen, kulturmiljön och landskapsbilden.

Den aktuella byggnaden är anpassad till nivåskillnaderna inom tomten med de förutsättningarna som nämnts.

Sammantaget får förslaget anses uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL och nybyggnaden bedöms inte innebära en förvanskning av bebyggelseområdets värden, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte byggnadsverk medföra en betydande olägenhet. Byggnadens placering och utformning, inom ramen för den tillåtna byggrätten, kan inte anses medföra några betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

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

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och förutsättningarna för att ge bygglov bedöms uppfylla. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 35 §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och plank samt marklov för den lokala markförändringen på fastigheten.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Planritningar 2023-09-25
2. Fasadritningar SV, NV 2023-09-25
3. Fasadritningar SO, NO 2023-09-25
4. Fasadritningar SO, NO, SV, NV 2023-09-25
5. Sektion och planritning 2023-09-25
6. Markplaneringsritning 2023-09-18
7. Situationsplan 2023-09-18

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. RYTTAREN 14 (KVARNVÄGEN 39A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och plank samt marklov för markförändring.

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
Oscar Arizcurinaga

- 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.

Upplýsningar

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 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