

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

RURIK 5 (NORNORNAS VÄG 4) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med inredd vind om 211 kvm byggnadsarea (BYA).

Fastigheten har ett planstridigt utgångsläge då den uppgår till 1898 kvm mot gällande 2000 kvm. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen kan förklaras enligt övergångsbestämmelserna och bedömas som liten, och att förutsättningarna för att bevilja lov därmed är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förklarar den befintliga avvikelsen från detaljplanen som en godtagen liten avvikelse. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 a § plan- och bygglagen, PBL
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förklarar den befintliga avvikelsen från detaljplanen som en godtagen liten avvikelse. Beslutet fattas med stöd av övergångsbestämmelserna punkten 13 plan- och bygglagen, PBL
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Roger Johnson, ByggTek AB, Tullvaktsvägen 2, 115 56 Stockholm.
5. Avgiften för handläggningen är 34 472 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 34 472 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser från början rivningslov för befintligt enbostadshus samt bygglov och marklov för uppförande av enbostadshus och en urschaktning för en garagedfart. Den 1 februari 2023 (§ 24) beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ge rivningslov för att riva det befintliga huset samt att avslå mark- och bygglov för det nya enbostadshuset på grund av den stora urschaktningen som inte bedömdes uppfylla anpassnings- och varsamhetskraven inom kulturmiljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Sökanden inkom därefter med ett nytt förslag utan stora markförändringar. Den föreslagna byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om 7,5 meter. Föreslagen åtgärd placeras 11 meter från tomtgräns mot fastigheten Rurik 6 och 4,5 meter från fastigheten Rurik 7. Taket föreslås beläggas med tvåkupigt rött lertegel, fasadernas entréplan utföres putsade och målade i en svagt bruten vit färg medan det övre planets fasader avses bekläds med träspån som täckmålas i en mild, varm grågrön kulör.

Vindskivor och liknande kompletteringssnickerier målas i samma kulör som vägghpanelen men i en djupare, lite dovre färgnyans. Fönstersnickerierna av trä målas i en bruten röd kulör liksom balkongfronterna som utformats som dekorationer på fasaderna. De båda entrédörrarna föreslås bli kulörmässigt avvikande, då de i likhet med många andra lite påkostade hus får dörrar av ek som oljas/lackas. Ofta har husen försetts med olika kombinationer av arkitektoniska stilar. Så även i detta projekt där nationalromantik kompletterats med lite jugend (t.ex de välvda vindskivorna). Sockeln kläs med natursten för att efterlikna och anpassas till omgivande bebyggelse.

Den 14 juni 2023 (§ 120) beviljade miljö- och stadsbyggnadsnämnden bygglov för det nya enbostadshuset då den stora urschaktningen tagits bort. Beslutet överklagades och länsstyrelsen beslutade 29 september 2023 (ärendebeteckning 403-37356-2023) att återförvisa ärendet till kommunen för ny handläggning på grund av fastighetens storlek som avviker från detaljplanen. Länsstyrelsens beslut stipulerar att avvikelserna behöver förklaras samt bedömas som liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S420 med beteckningen BF II m. Enligt planen får fastigheten totalt bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 211 kvm.

För fastigheten gäller även en tomtindelning som gäller som fastighetsplan och därmed ska den tillämpas som en planbestämmelse. Tomtindelningen har meddelats med stöd av 1947 års byggnadslag och av den framgår att den aktuella fastigheten ska ha en areal om 1897,5 kvm. För den aktuella fastigheten gäller enligt detaljplanen S420 att fastighetens storlek ska vara minst 2000 kvm. Den aktuella fastigheten har en area om ca. 1898 kvm. Detta innebär att fastigheten inte överensstämmer med detaljplanen och att utgångsläget är planstridigt.

Komplementbyggnad om max 40 kvm får uppföras.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Utöver angivet våningsantal får antingen inredningsbar vind eller inredningsbar slutningsvåning anordnas. I detaljplanens bestämmelser finns inget källarförbud.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

På med m betecknat område skall bebyggelse utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart eller kulturhistoriska karaktär.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B17. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus från 1970-talet som redan givits rivningslov. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Yttranden/remiss

Närmaste granne på fastigheten Rurik 6 har inkommit med ett yttrande med synpunkter över förslaget. De framför bl.a. oro för eventuella markuppfyllnader. Sökanden har därför tydliggjort att ingen markförändring kommer ske som överstiger 0,5 meter och därmed bedöms som lovpliktig. Det inkomna yttrandet föranleder ingen ny bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Huset är tänkt att uppföras med tre rektangulära huskroppar placerade efter varandra – en bredare i mitten och två smala på dess syd- respektive nordgavel. De tre huskropparna har samma taktyp med i huvudsak 45 graders lutning. Med denna utformning minskas husets skala då dels taknockarna når upp till olika nivåer och dels kommer att upplevas som relativt smalt genom att de båda gavlarna endast blir 5,2 meter respektive 7,2 meter breda. Även uppdelningen av fasaden i tre olika liv kommer minska husets storhetskänsla.

Vid beräkning av byggnadshöjden ska man enligt praxis utgå från den fasad som är riktad mot allmän plats och som ger det mest dominerande intrycket och får störst omgivningspåverkan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer den långfasad som vetter mot Svalnäsvägen som beräkningsgrundande.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Med fasadplan avses det plan som representerar den största delen av en väggs fasadliv. Byggnadshöjden uppgår till 7,5 meter. Byggnaden görs tillgänglig genom att en hiss installeras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden genom sin gestaltning är väl anpassad till bebyggelseområdet.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och de föreslagna mindre markförändringarna bedöms godtagbara. Projektet innebär inga markförändringar som överstiger 0,5 meter och därmed skulle bedömas som lovpliktiga.

Byggnaden har i det senaste förslaget flyttats längre in på tomten för att inte riskera att någon olägenhet för grannar uppstår. Projektet uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

får tålas. Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

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

De kvaliteter som gör bebyggelseområdet särskilt värdefullt påverkas inte negativt. Åtgärden bedöms varsamt utformad och bedöms inte innebära någon förvanskning enligt 8 kap. 13 § 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.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret sammantaget att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet, förbud mot förvanskning och att bygglov därmed kan ges.

Planenlighet/avvikelse

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 fastighetens storlek som ska vara minst 2000 kvm. Den aktuella fastigheten uppgår endast till 1898 kvm. Avvikelsen kan förklaras enligt punkten 13 i övergångsbestämmelserna till PBL och bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 30, första stycket 1b § PBL.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Ritningsförteckning 2023-05-25
2. Markplaneringsritning 2023-05-15
3. Situationsplan Nybyggnadskarta 2023-05-15
4. Planritning källare 2023-05-25
5. Planritning entré våning 2023-05-15

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

6. Planritning övervåning 2023-05-15
7. Planritning inredd vind 2023-05-15
8. Planritning takplan 2023-05-15
9. Sektion A-A 2023-05-15
10. Sektion B-B, C-C 2023-05-15
11. Sektion D-D 2023-06-05
12. Sektion E-E 2023-05-15
13. Sektion F-F 2023-05-15
14. Fasadritning V 2023-05-15
15. Fasadritning S 2023-05-15
16. Fasadritning N 2023-05-15
17. Fasadritning Ö 2023-05-15
18. Elevation staket sopkärl 2023-05-15
19. Projektbeskrivning 2023-05-15

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. RURIK 5 (Nornornas väg 4) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.
2. Yttrande från granne 2023-06-02
3. Svar på yttrande från granne 2023-06-07
4. Beslut från länsstyrelsen 2023-09-29

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-tjänst. 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/ rivningsplan.
- 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

- 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 (om annan än sökande)
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar