

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **EKBERGET 5 (EKBACKSVÄGEN 64)**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt nybyggnad av garage**

#### **Ärendet**

Ärendet avser nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med inredd vind och en källarvåning, samt garage. Enbostadshuset har en byggnadsarea om 190,22 kvm och bruttoarea om 415 kvm. Garagets byggnadsarea/bruttoarea är 50 kvm.

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. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor:
  - a. Ett villkor för bygglovet är att flyttblocket förankras i berggrunden alternativt tas bort från platsen med hänsyn till den nya osäkra placeringen.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Pavle Adler, Paul Adler Byggkonsult AB, Tideliussgatan 23, 118 69 Stockholm.
4. Avgiften för handläggningen är 42 929 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 42 929 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

#### **Bakgrund**

Det finns en tidigare ansökan om nybyggnad av enbostadshus och garage som miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslag den 1 februari 2023 (§ 25). Anledningen var att nämnden ansåg att det stora förhistoriska flyttblock som finns på tomten bör bevaras. Senare under våren 2023 inkom ett klagomål från grannar med information om att flyttblocket flyttats nedåt i backen mot grannars fastigheter och samfällighet. Detta har skett utan att marklov. Den 24 maj 2023 inkommer en ansökan om marklov i efterhand för flytt av stenen. Den 4 oktober 2023 (§ 171) avslag miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansökan med hänsyn till säkerheten. Sökande ska inkomma med ett nytt förslag angående flyttblocket.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Aktuell ansökan avser bygglov för ett enbostadshus med en byggnadsarea om 190,22 kvm och bruttoarea om 415 kvm. Garagets byggnadsarea/bruttoarea är 50 kvm. Byggnaden har en våning med inredd vind samt en källarvåning och en byggnadshöjd om ca 4,2 meter. Föreslagen åtgärd placeras 4,5 meter från tomtgräns mot öst. Fasaderna utförs putsade i vit kulör. Tak beläggs med svarta shingelpannor. Fönster utförs svarta med NCS kod S 7000-N. Kommunens riktlinje säger 40 kvm för garagebyggnad för att det inte ska bli för dominerande i stadsbilden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har framfört detta men inte krävt en minskning i ett tidigt skede. Sökande vill få förslaget prövat då det är planenligt. Garaget uppgår till 50 kvm byggnadsarea/ bruttoarea. Totalt utnyttjas 240,22 kvm.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S 367 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammantaget inte uppta en större yta än 250 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter. Vind får inredas. Det finns även en djupbyggnadsbestämmelse som säger att en källarvåning får ha ett grundläggningsdjup av maximalt 4,5 meter. I planbeskrivningen står skrivet att det i sluttande terräng bör tillåtas suterrängvåning med bostadsrum.

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

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan, enligt lagens lägsta nivå i 2 kap. 6 § PBL. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har föreslagit att huvudbyggnaden ska placeras närmare gatan i linje med omkringliggande byggnader. En sådan placering skulle vara bättre anpassad till den konstituerande bebyggelsestrukturen i området. Efter diskussioner om placeringens lämplighet har sökanden beslutat sig för att pröva aktuell placering då det inte finns någon planbestämmelse som reglerar exakt placering. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt den långfasad där entrén finns som beräkningsgrundande, mao fasad mot öst. Takkupan som placeras där är 1,6 meter bred och påverkar därmed varken våningsantalet eller byggnadshöjden. 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 att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

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. Den föreslagna muren i fasad mot norr är motfylld och bedöms väl anpassad till tomtens beskaffenhet och utgör en nödvändig detalj för att kunna utnyttja byggrätten till fullo. Övriga stödmurar bedöms inte lovpliktiga då de inte överstiger 0,5 meter i höjd.

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.

Byggnaden och bostäderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL. Den föreslagna nivåskillnaden på entréplanet kan godkännas då det redovisas att en ramp får plats som löser tillgängligheten. Även altanen har en nivåskillnad men eftersom man med rullstol kan nå en del av altanen bedöms förslaget uppfylla tillgänglighetskraven. Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

På fastigheten Ekberget 5 finns ett flyttblock som är ca tre meter högt. Det ligger nu placerat alldeles norr om där fastighetsägaren önskar placera sitt nya enbostadshus. Närmare vägen ligger ytterligare två, betydligt mindre stenar. Troligen hör de ihop.

Av 9 kap. 35 § samt 9 kap. 30 § PBL som reglerar förutsättningarna för när mark- respektive bygglov ska ges framgår att åtgärder ska uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § PBL. I paragrafen stipuleras att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Nya åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och naturvärden. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet, dagvattenavrinning och markbeskaffenhet ska beaktas. Större markingrepp ska undvikas så länge det inte är absolut nödvändigt för att utnyttja byggrätten. Tomternas karaktär ska bevaras och tomterna får inte förändras genom stora anläggningsarbeten. Därtill kommer säkerhetsaspekten avseende flyttblockets nya placering i förhållande till grannarnas samfällighet och fastigheter belägna nedanför backen i norr. Ett säkrare alternativ avseende flyttblockets placering ska prövas i en separat ansökan om marklov. Därav är förslag till beslut försett med villkor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Sammantaget föreslår miljö- och stadsbyggnadskontoret att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § PBL i enlighet med förslaget.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Situationsplan, bestyrkt utdrag ur primärkartan 2023-12-01
2. Marksektionsritning, B-B, F1-F1, F-F, 2023-12-01
3. Marksektionsritning, A-A, J-J, L-L, 2023-12-01
4. Sektionsritning, 41, 42, 43, 44, 2023-12-01
5. Sektionsritning 10, 31, 2023-12-01
6. Sektionsritning 20, 21, 22, 2023-12-01
7. Markplanerinsritning, 2023-12-01
8. Fasadritning, Ö, V, 2023-12-01
9. Fasadritning, S, N, 2023-12-01
10. Planritning entréplan, 2023-12-01
11. Planritning källarplan, 2023-12-01
12. Planritning vindsplan, 2023-12-01
13. Planritning takplan, 2023-12-01
14. Fasad-, plan- och sektionsritning garage, 2023-12-01
15. Marksektion C-C, D-D, G-G, 2023-12-01
16. Certifikat kontrollansvarig, 2023-12-05

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. Ekberget 5. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt nybyggnad av garage.

### **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](http://www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

### **Utstakning och lägeskontroll**

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://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.

### **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