

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SKOGLÖPAREN 4 (KROKVÄGEN 3)

Ansökan om bygglov för inredning av ny bostad, tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring och stödmur

Ärendet

Ärendet avser påbyggnad av nuvarande lågdel, tillbyggnad innehållande en ny bostad mot Roslagsbanan och stödmurar i anslutning till tillbyggnaden. Ärendet omfattar även fasadändringar av nuvarande lågdel där fönster byts ut och takaltan uppförs över länk mellan ursprunglig huvudbyggnad och tidigare lågdel. Material, kulör och färgval likt befintlig byggnad. Invändigt ändras planlösning i nuvarande lågdel.

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. Det befintliga köket i nuvarande lågdel mot nordöst tas bort.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Jamo Mirzai, Danielslundsgatan 20, 262 33 Ängelholm
4. Avgiften för handläggningen är 51 952 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 om lov är 45 127 kronor och avgiften för ändrad planlösning 6 825 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den ursprungliga byggnaden uppfördes efter ritningar av arkitekt Dag Melin år 1920. Fastigheten har under 2000-talet varit föremål för ansökan om delning, ändring av fastighetsplan mm som ej beviljats. Mellan år 2009- 2012, pågick ett tillsynsärende dnr 2009-872, angående olovliga ändringar av byggnadens yttre. Ärendet avslutades 2012 med en anteckning att byggnaden återställdes till ursprungligt utseende.

År 2019 inkom en ansökan om tillbyggnad mm, dnr BN 2019-000710. Ansökan återtogs efter bedömning att åtgärden inte uppfyllde krav på varsamhet, anpassning till topografin mm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

I juli 2023 inkom nu aktuell ansökan, dnr B 2023-000678. Nu inskickat förslag har bland annat minskats i höjd jämfört med tidigare förslag och anpassats till terrängen. Ansökan avser tillbyggnad med en byggnadsarea om 75,2 kvm och 338 kvm bruttoarea. Nuvarande lågdel som byggs på är placerad ca 4,8 m från närmsta tomtgräns mot öster. Fasaderna utförs i kulör (NCS) lika befintlig huvudbyggnad. Tak beläggs med rött lertegel. Fönster, dörrar, garageport och räcken i vitmålat trä. Stödmur av sten.

Representanter från miljö- och stadsbyggnadskontoret genomförde ett platsbesök på fastigheten den 7 september 2023.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S265 med beteckningen M. Enligt planen får högst en tiondel av tomtens yta bebyggas, motsvarande 337 kvm. Enligt planen får byggnad uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om max 7,6 m. Byggnaden får om skäl finns innehålla max två kök (bostäder). Byggnad ska placeras minst 6 m från tomtgräns. Byggnadsnämnden får dock efter grannes hörande medge en närmare placering mot granntomt, om byggnad på granntomten ligger 7,5 m eller mer från tomtgräns. Avståndet till tomtgräns ska dock vara minst 4,5 m. Närmre placering än 6 m får medges först efter grannes hörande.

Nuvarande lågdel som föreslås byggas på är placerad ca 4,8 m från tomtgräns mot öster. Närmsta grannbyggnad på östra sidan är placerad mer än 7,5 m från tomtgräns.

Fastigheten är idag bebyggd med 261,3 kvm vilket innebär att den totala ytan efter tillbyggnaden blir 336,5 kvm.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B52. I kulturmiljöhandboken finns byggnader utpekade som omistliga och värdefulla. Byggnaden på Skogslöparen 4 är i kulturmiljöhandboken klassad som värdefull. Nuvarande kulturmiljöhandboken har sin grund i byggnadsinventeringar och kulturhistorisk värdering av byggnader som gjordes i kommunen under framför allt 1970-talet. Underlagsmaterialet är i många fall uppemot 40 år och i behov av uppdatering. Framtagande av nytt kulturprogram är under arbete men inte fastställt. Byggnadsinventeringar av externa byggnadsantikvarier är dock genomförda och kan fungera som kunskapsunderlag om byggnader och områden i kommunen. I byggnadsinventeringarna finns enskilda byggnader utpekade som särskilt värdefulla och visst kulturhistoriskt värdefulla. Inventeringen för Skogslöparen 4 visar att byggnaden idag bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Berörda sakägare samt SL har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. SL anser i sitt svar att en bullerutredning ska tas fram för att tydliggöra vilka bullerförhållanden som kommer finnas så att nödvändiga preventiva åtgärder kan vidtas. SL informerar även att fastighetsägaren med hänsyn till närheten till Roslagsbanan behöver inkomma med en anmälan till trafikförvaltningen angående aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken.

Ägarna till Skogslöparen 1, 3, 6, 9, 10 och Notarien 7 har också inkommit med erinran. Fullständiga skrivelser finns kopplade till tjänsteutlåtandet. Nedan finns en sammanfattning av framförda synpunkter:

- *Trafik:* Grannar har framfört erinran mot förslaget avseende oro för ökad trafik både under och efter byggarbetstiden. Ägaren till Skogslöparen 10 framför även oro över ökad trafik på delad skaftväg och att den ökade trafikmängden riskerar att bli en väsentlig olägenhet.
- *Användning:* Oro för att byggnaden framöver kommer att användas för uthyrning av enskilda rum, kommer bli ett hyreshus/brf eller nyttjas som behandlingshem.
- *Tillbyggnad vs nybyggnad:* Det har även framförts synpunkter på att tillbyggnaden närmast Roslagsbanan bör betraktas som en fristående byggnad och inte en tillbyggnad och att den därmed är planstridig. Detta då det upplevs som separata byggnader, saknas invändig förbindelse mellan byggnadsdelarna och byggnadsdelarna kan fungera som egna självständiga bostäder.
- *Utformning:* Avseende utformningen har synpunkter framförts att förslaget inte tar hänsyn till att den ursprungliga byggnaden på platsen är kulturhistoriskt värdefull. Det har även lyfts att området i kulturmiljöhandboken från 1991 är betraktat som den bäst bevarade miljön inom Mörby och att man vill bevara områdets karaktär avseende såväl arkitektur som storlek på hus. Villorna är genomgående mindre och enklare i sin utformning. Nu föreslagna byggnation är avvikande för området i hur den uppdelats i olika volymer. Det avviker kraftigt från områdets egnahemskaraktär. Förslaget kan, om det bifalles, som det får förstås, bli prejudicerande och resultera i att egnahemsbebyggelse omvandlas till radhus/kedjehus och skyddsvärd villastad därmed riskera att gå förlorad.
- *Förtätning:* Det har även framförts synpunkter på att förslaget innebär en oönskad förtätning i området både avseende den föreslagna byggnadsarean och antalet bostäder.
- *Ljusförhållanden och insyn:* Ägaren till Skogslöparen 6 har framfört att byggnationen negativt påverkar ljusförhållanden på dennes fastighet, ger ökad skuggning samt ökar insynen på fastigheten. Den naturliga topografin och nivåskillnaden mellan fastigheterna påverkar redan idag ljusförhållandet. I kombination med befintligt bullerplank ger det att fastigheten redan idag upplevs instängd vilket kommer förstärkas med föreslagna påbyggnad. Detta försämrar livskvaliteten såväl som husets ekonomiska värde. Även ägare av Skogslöparen 9 framför att förslaget innebär en väsentlig olägenhet avseende insyn, skymd sikt och minskat solljus. Trivseln och livskvaliteten liksom husets ekonomiska värde sänks med volymtillskottet samt föreslagna takterrass. Den naturnära känslan i kvarteret kommer att gå förlorad. Ägare till Skogslöparen 9 framför även att lov inte borde kunna ges utan dennes medgivande. Den föreslagna påbyggnaden omfattas inte av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

vad denne som granne bör kunna förvänta sig. Om lov kan ges utan dennes medgivande innebär det en form av oförutsägbar rättslöshet.

- *Övrigt:* Fastigheten har stått obebodd de senaste 15 åren och det är positivt att den rustas upp dock inte på detta vis.

Ägare till fastigheten Skogslöparen 9 har 31 januari inkommit med ett kompletterande yttrande. Skrivelser finns kopplad till tjänsteutlåtandet.

Miljöavdelningen har i ett utlåtande framfört synpunkter på buller. I utlåtande framförs vikten av att värna om det nationella miljömålet om God bebyggd miljö och kommunens miljö- och klimatprogram vid nybyggnation. Bestämmelser om riktvärden för buller i förhållande till trafikförordningen tas upp, som i förhållande till kommunens bullerkarta överskrids på den aktuella fastigheten då den är lokaliserad nära Roslagsbanan. Miljöavdelningen bedömer att en bullerutredning behöver tas fram innan bygglov ges för att bedöma lämpligheten i byggnationen. Bullerutredningen ska även ta hänsyn till framtida trafik som kan ha betydelse för bullersituationen. Miljöavdelningen framför även synpunkter på föreslagen balkong mot Roslagsbanan och menar att den bör utgå. Miljöavdelningen noterar dock att det finns annan bullerskyddad uteplats på fastigheten utöver den föreslagna balkongen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

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.

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.

Detaljplanen är juridiskt bindande vid en bygglovsprövning. Att fastigheten tål föreslagen exploatering och volymökning av denna omfattning kan förväntas på platsen är därmed redan avgjort. Den byggrätt som finns enligt detaljplanen kan inte begränsas för tillgodoseende av anpassningskravet. Det som däremot ska prövas är att förslaget i sin utformning är varsamt.

Befintlig byggnad är redan idag, i ett hörn, placerat 4,8 m från tomtgräns. Påbyggnaden innebär att även denna placeras 4,8 m från närmsta tomtgräns. Det är endast en liten del av byggnaden som är placerad närmre tomtgräns än 6 m. Påbyggnaden maximerar inte byggnadshöjden utan är underordnad den ursprungliga huvudbyggnaden. Utformningsmässigt är det lämpligt att påbyggnaden görs i liv med befintlig bottenvåning. En indragen takvåning 6 m från tomtgräns hade gett en påbyggnad med proportioner som skulle bli mer iögonfallande än nu inlämnat byggnadsförslag. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns skäl att medge placeringen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det gestaltningsmässigt är lämpligt att, likt förslaget, bryta upp byggnadsarean i fler sammanbyggda volymer. Den ursprungliga byggnaden är i förslaget relativt orörd, har en högre nockhöjd och takfot än tillbyggnadsdelarna och är fortsatt dominerande på platsen. Att byggnadshöjden hållits ner bidrar till att tillbyggnaderna underordnar sig den befintliga byggnaden. Tillägget bedöms varsamt till den ursprungliga byggnaden. Tillbyggnadsdelen närmast Roslagsbanan är nertryckt i marken och anpassad till tomtens topografi. Föreslagna stödmurar blir framförallt synliga på den egna tomten och inte för omgivningen. Sökande har även angett att man på ursprunglig byggnad kommer att ersätta senare utbytta ytterdörrar och fönster med trädörrar med överljus samt sätta in träfönster med spröjs i de fönster som idag saknar detta. Förslaget bedöms uppfylla kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Med tillbyggnad avses alla åtgärder som ökar byggnadens volym oavsett i vilken riktning det sker. Det betyder att en volymökning uppåt, åt någon sida eller nedåt räknas som en tillbyggnad. För att en byggnad ska betraktas som fristående har miljö- och stadsbyggnadskontoret en riktlinje att det vanligtvis krävs ett avstånd på ca 1,5- 2 m mellan fasaderna. Bedömning måste dock göras i det enskilda fallet och förhållandet på platsen beaktas. Platsen där byggnadsdelarna föreslås byggas är relativt plan. Det finns inga direkta marknivåskillnader mellan ursprunglig byggnad och tillbyggnaden. Byggnaden upplevs visuellt som en och samma byggnad. Att det inte krävs någon invändig förbindelse mellan byggnadsdelar för att byggnaden ska betraktas som en och samma byggnad framgår exempelvis av Kammarrättens avgörande P 7156-09.

Befintlig byggnad har idag två kök enligt arkivritning från 1986. Antalet kök ökar inte med förslaget. Då två kök redan tidigare godkänts i byggnaden bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns skäl att även fortsättningsvis tillåta två kök i byggnaden. Fastigheten Skogslöparen 4 är även förhållandevis stor till ytan vilket är ytterligare ett skäl till att i detta fall medge mer än ett kök. Gällande detaljplan har ett så kallat planenligt undantag avseende antal kök och avstånd till tomtgräns. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har att pröva det förslag som inlämnats. Som grund ska prövning ske utifrån de inlämnade handlingarna i ärendet. Det framgår bland annat av Mark- och miljööverdomstolens beslut P 5305-22. I ansökan redovisas två kök, dvs två bostadsenheter och det är därmed detta som prövas. Grannars oro över eventuell framtida uthyrning av enskilda rum, ägandeförhållande etc påverkar inte detta.

Redan idag har byggnaden två kök (bostäder). Även om byggnaden, enligt grannar, stått obebodd en lång tid bör trafiken med två hushåll likt förslaget inte nämnvärt skilja sig från hur fastigheten en gång nyttjats. Åtgärder får inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. I praxis har det fastslagits att det ska vara fråga om avsevärda olägenheter för att det ska anses utgöra en betydande olägenhet. Vad som utgör en betydande olägenhet ska därmed bedömas restriktivt. Aktuellt område är relativt tätbebyggt. Åtgärderna kan innebära viss ökad insyn mot

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

närmsta grannfastigheter och även viss skuggning/skymd sikt. Området har dock en sådan karaktär och exploateringsgrad att man får förvänta sig viss insyn. Det bedöms därmed inte vara fråga om någon väsentlig olägenhet i den mening som avses i PBL. I en bygglovsprövning ska bestämmelserna i plan- och bygglagen 2 kap. 6 § PBL angående lämplighet bedömas. Lämplighetsprövningen kan inte var mer långtgående än den byggrätt som är föreskriven i gällande detaljplan. Att fastigheten är lämpad för bebyggelse i föreslagen omfattning är redan prövad i detaljplanen. Detta även om bullerfrågan inte specifikt tagits upp i detaljplanearbetet. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är inte tillämplig för byggnation inom detaljplanelagt område. På Boverkets hemsida finns att läsa att:

”I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller. För bygglov inom detaljplan gäller därför inte några ytterligare krav på lokalisering, placering och utformning avseende omgivningsbuller. Inte heller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande är tillämplig. Detta gäller även om bullerfrågan inte har prövats i detaljplanen.”

Antalet lägenheter utökas inte med förslaget. Att ta bort det kök som idag finns i nuvarande lågdel och i stället placera ett kök i den föreslagna tillbyggnaden ger en mer funktionell byggnad. Byggnationen gestaltas på ett lämpligt sätt och gårdsplanen skapar en bullerskyddad utomhusmiljö. Miljö- och stadsbyggandkontoret bedömer att föreslagen byggnation uppfyller kraven i 2 kap. 6 § PBL. Förutsatt att lov ges kommer en bullerutredning behöva lämnas in inför hantering av startbesked i ärendet.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap 30 § PBL ger bygglov för förslaget.

Sökande har mellan beredning och nämndsammanträde valt att revidera planlösningen något och även inkommit med en beskrivning av föreslagen planlösning. Ägaren till Skogslöparen 9 har inkommit med ett kompletterande yttrande. Miljö- och stadskontoret vidhåller sina tidigare ställningstaganden, de tillkomna handlingarna ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2023-11-22
2. Fasadritningar öster, inkom 2023-11-22
3. Fasadritningar väster, inkom 2023-11-22

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

4. Fasadritningar norr, inkom 2023-11-22
5. Fasadritningar söder, inkom 2023-11-22
6. Planritningar källarplan, inkom 2023-09-30
7. Planritningar takplan, inkom 2023-09-30
8. Planritningar entréplan, inkom 2024-01-29
9. Planritningar övre plan, inkom 2024-01-29
10. Sektion, inkom 2023-11-22
11. Marksektion, inkom 2023-09-30
12. Ritning medelmarknivåberäkning, inkom 2023-09-30
13. Projektbeskrivning, inkom 2023-11-22
14. Yttrande från sökande, bakgrund till föreslagen planlösning, inkom 2024-01-29

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. SKOGLÖPAREN 4. Ansökan om bygglov för inredning av ny bostad, tillbyggnad av enbostadshus samt fasadändring och stödmur
2. Foto från platsbesök 2023-09-07
3. Arkivritning planlösning 1986 med två kök
4. Remissvar SL, inkom 2023-12-14
5. Remissvar Skogslöparen 1, inkom 2023-12-14
6. Remissvar Skogslöparen 9, inkom 2023-12-14
7. Remissvar Skogslöparen 9, inkom 2023-12-13
8. Kompletterande remissvar Skogslöparen 9, inkom 2024-01-31
9. Remissvar Skogslöparen 3, inkom 2023-12-13
10. Remissvar Notarien 7, inkom 2023-12-12
11. Remissvar Skogslöparen 6, inkom 2023-12-12
12. Remissvar Skogslöparen 10, inkom 2023-12-11
13. Miljöutlåtande, upprättades 2024-01-12

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
Christin Klarström

- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.
- Bullerutredning
- Brandskyddsbeskrivning
- Redovisning av omhändertagande av dagvatten vid garageinfart
- 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.

Delges:

- SL
- Ägare av Skogslöparen 1
- Ägare av Skogslöparen 3
- Ägare av Skogslöparen 6
- Ägare av Skogslöparen 9 (2st)
- Ägare av Skogslöparen 10
- Ägare av Notarien 7

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar