

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BIFROST 13 (BELEVÄGEN 7A) **Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 168,4 kvm och 367,9 kvm bruttoarea. Byggnaden får två våningar och en byggnadshöjd om 6,9 meter. Vinden inreds till en tredjedel. Föreslagen byggnad placeras 6 meter från tomtgräns mot öst och 10 meter från allmän plats.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att fastighetens storlek är mindre än vad detaljplanen S150 från 1938 föreskriver. Det finns även en tomtindelingsplan från 1971 som fastighetens storlek överensstämmer med. Eftersom det är fråga om två planbestämmelser som reglerar fastighetens storlek så har båda bestämmelserna samma inbördes hierarki. Detta innebär att regelkonflikten får hanteras med lex posterior som anger att den bestämmelse som tillkom senast ska ges företräde framför den tidigare. Fastighetens utgångsläge bedöms därmed planenligt.

Förslaget följer 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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 40 § plan- och bygglagen att beslutet villkoras enligt följande punkt:
 - Delstartbesked för den nya huvudbyggnadens grund ska ges separat. Startbesked för den nya huvudbyggnadens stomme får ej ges innan rivningen av befintlig huvudbyggnad genomförts och slutbesked för detta erhållits (ärende med Dnr B 2023-000977). Kvitto på beställning av stomme ska också uppvisas innan startbesked för stommen ges.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Andreas Ramnewall, Hedevägen 6, 132 37 Saltsjö Boo. Certifikats nr: SC 0973- 15.
4. Avgiften för handläggningen är 32 790 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 32 790 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Bakgrund

Den 13 december 2023 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden rivningslov för befintlig villa på fastigheten Bifrost 13. Nu aktuell ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 168,4 kvm och 367,9 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om 6,9 meter. Föreslagen åtgärd placeras 6 meter från tomtgräns mot öst och 10 meter från allmän plats. Fasaderna utförs i bruten vit kulör (NCS S 1005-Y40R). Fönster får en grön kulör (NCS S 5010-G70Y) och snickerier en beige/brun kulör (NCS S 3005-Y20R). Tak beläggs med rött lertegel och bruna plåtdetaljer.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 150 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med en huvudbyggnad till högst 1/9 av fastighetens yta dock max 200 kvm. Komplementbyggnad om max 1/40 kvm får uppföras. Byggnaderna tillsammans får högst uppgå till 1/8 av fastighetens yta.

Minsta fastighetstorlek ska vara 2000 kvm enligt detaljplanen S150.

Tomtindelningsplanen från 1971 stipulerar däremot att fastigheten Bifrost 13 ska vara 1548 kvm.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 8 meter räknat från medelmarknivå. Byggnader ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot granne och minst 10 meter från gata.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B40.

I förslag till nytt kulturprogram har genomförts inventeringar och enligt dessa ligger fastigheten inom särskilt kulturhistoriskt värdefullt område 15 – Tidiga villastaden Djursholm. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bebyggelseområdet får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Yttranden/remiss

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökanden framför att han uppfattat det som en möjlighet att kunna bo kvar i befintligt hus så länge byggnationen av det nya pågår. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har diskuterat den möjligheten men landat i bedömningen att startbesked för det nya huset kan ges först när det befintliga är rivet och slutbesked för rivningslovet erhållits.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Innevarande ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 168,4 kvm och 367,9 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

6,9 meter. Föreslagen åtgärd placeras 6 meter från tomtgräns mot öst och 10 meter från allmän plats. Fasaderna utförs med träpanel i bruten vit kulör (NCS S 1005-Y40R). Fönster får en grön kulör (NCS S 5010-G70Y) och snickerier en beige/brun kulör (NCS S 3005-Y20R). Tak beläggs med rött lertegel och bruna plåtdetaljer.

Byggnaden är gestaltad med drag från nationalromantiken med valmat tak och småspröjsade fönster, samt materialval och är väl anpassad till bebyggelseområdets karaktär av stora individuellt utformade villor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att fastighetens storlek är mindre än vad detaljplanen S150 från 1938 föreskriver. Det finns även en tomtindelingsplan från 1971 som fastighetens storlek överensstämmer med. En tomtindelning gäller som fastighetsplan enligt ÄPBL. En sådan fastighetsplan ska i sin tur tillämpas som planbestämmelse, se punkten 9 i övergångsbestämmelserna till PBL, 4 kap. 18 § PBL samt 17 kap. 11 § ÄPBL.

Eftersom det är fråga om två planbestämmelser som reglerar fastighetens storlek så har båda bestämmelserna samma inbördes hierarki. Detta innebär att regelkonflikten får hanteras med stöd av precedensregeln om lex posterior som anger att den bestämmelse som tillkom senast ska ges företräde framför den tidigare. Fastighetens utgångsläge bedöms därmed planenligt.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

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

Byggnaden och bostaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL. Villan är också 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. Byggnaden uppfyller dessa krav.

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. Nybyggnadskarta 2024-05-23
2. Situationsplan 2024-05-20

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

3. Sektionsritning A-A, B-B 2024-05-24
4. Fasadritning SV 2024-05-20
5. Fasadritning NO 2024-04-26
6. Fasadritning NV, SO 2024-04-26
7. Planritning Bottenvåning 2024-04-26
8. Planritning entrévåning 2024-04-26
9. Planritning övervåning 2024-04-26
10. Planritning vind 2024-04-26

Underlag för beslut

1. Tjänsteutlåtande. BIFROST 13. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.
2. Yttrande från sökanden 2024-06-09.

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.

Upplýsningar

För lovet 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar