

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

DJURSHOLM 2:439 (RINKEBYVÄGEN 35) Ansökan om bygglov för nybyggnad av industribyggnad, stödmurar, parkering, skyltar samt marklov för markförändring

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av industribyggnad med showroom och verkstad som uppförs i fem plan. Ansökan avser även bygglov för stödmurar, plank, parkering, skyltar samt marklov för markförändring. I ansökan ingår även erforderlig avfallshantering med en föreslagen sopstation.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende del av de föreslagna stödmurarna, en mindre del av byggnaden (skärmtak/spång) samt den föreslagna sophanteringens placeras på prickmark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer planavvikelsen som liten och att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med liten avvikelse från detaljplanen. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 35 §, PBL.
3. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor:
 - a. Plank måste vara uppfört innan ett slutbesked ges.
 - b. Föreningensgraden ska vara utredd innan startbesked ges. Utifrån föreningensgraden ska eventuella erforderliga efterbehandlingsåtgärder vara klara innan byggnation sker på platsen.
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Fotios Stathis, Önskehemsgatan 43, 124 54 Bandhagen.
5. Avgiften för handläggningen är 447 237 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 447 237 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av industribyggnad med en byggnadsarea om 1 655 kvm och 8 275 kvm bruttoarea. Byggnaden har fem plan varav två helt under mark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Byggnadshöjden överstiger inte tillåtna 12 meter. Byggnadens gestaltning, färg och material kan ses i de illustrationer som finns i handlingarna.

Stödmurar som placeras på prickmark behövs för att skapa tillfarten till verkstadsdelen som ligger ett plan under gatuplanet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D211 med beteckningen HJKIII. Enligt planen får fastigheten användas för handel, kontor och små industri. Till planen hör ett gestaltungsprogram som anger gestaltning av bebyggelsen inom området.

Enligt planen får fastigheten användas för handel, kontor och småindustri. Största byggnadsarea är 1/3 av tomtytan motsvarande $5\,058 / 3 = 1\,686$ kvm.

Dagvatten från parkeringsytor, lossning och lastning ska passera oljeavskiljare för infiltration och före anslutning till kommunala dagvattenanordningar. Dagvatten skall helst tas hand om lokalt.

Byggnad skall placeras vid byggnadslinje och sammanbyggas i tomtgräns mot angränsade fastighet, alternativt kan byggnader sammanlänkas med bulleravskärmande murar eller plank till en höjd av minst 4,5 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 meter.

Byggnader intill E18 skall utföras i explosion- och brandtålig väggkonstruktion. Fasader mot E18 skall utföras i obrännbart material och fönster i härdat laminerat glas.

Huvudutrymningsväggar och entréer får inte mynna mot E18. Central nödavstängning av ventilation ska finnas i byggnader inom 100 meter från E18. Friluftstak skall placeras så långt bort från E18 som möjligt och mot en skyddad sida.

Skyltning mot E18 får endast göra reklam för inom byggnader existerande verksamhet, samt vara fast, ej blinkande.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende följande: en del av de föreslagna stödmurarna, en mindre del av byggnaden (skärmtak/spång) samt den föreslagna sophertering placeras på prickmark.

Yttranden/remiss

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

Remissvar har inkommit från tekniska nämnden. Deras synpunkter skall beaktas. Se remissvar.

Utlåtande har inhämtats av miljöavdelningen. Följande synpunkter har inkommit:

Tidigare verksamhet på Djursholm 2:439 har bland annat bestått av uppställning av krockskadade fordon. Miljöavdelningen har haft ett ärende (dnr M-2018-812) som rör läckage av uppställda fordon på fastigheten. Ärendet initierades i samband med att spill noterades på marken. Eftersom ingen provtagning skett på fastigheten har kontakt i maj 2024 tagits med verksamhetsutövaren Werksta Sweden AB som har varit ansvarig för uppställningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Ett föreläggande om att inkomma med provtagningsplan och genomföra en miljöteknisk undersökning kommer skickas till bolaget. Med bakgrund av hur ytorna på Djursholm 2:439 använts bedömer miljöavdelningen att föroreningsgraden ska vara utredd innan startbesked meddelas. Utifrån hur föroreningsgraden är kan det bli aktuellt med efterbehandlingsåtgärder innan byggnation sker på platsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende följande: en del av de föreslagna stödmurarna, en mindre del av byggnaden (skärmtak/spång) samt den föreslagna sophertering placeras på prickmark.

Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 30, 31 b, 31 c §§ PBL.

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

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.

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

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har tagit upp diskussioner om färgsättningen med sökanden om en annan färg än svart. Sökanden har meddelat att den svarta färgen ingår i företagets logotypefärg och alla deras anläggningar i omvärlden är svarta.

Elisabeth Thelin

Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Ritning, medelmarknivå 2024-01-30
2. Planritningar, 6st, 2024-01-03
3. Sektionsritningar, 5st, 2024-01-03
4. Fasadritningar, 5st, 2024-01-03
5. Ritning skyltuppställning 2024-01-03
6. Ritning fasadskyltar 2024-01-03

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

7. Markplaneringsritning 2024-01-03
8. Marksektion 2024-01-03
9. Sit.plan på primärkarta 2024-01-03
10. Illustrationer, 6st, 2024-03-17
11. Fasadritningar plank 2024-05-31

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. DJURSHOLM 2:439. Ansökan om bygglov för nybyggnad av industribyggnad, stödmurar, parkering, skyltar samt marklov för markförändring
2. Miljöutlåtande 2024-05-08
3. Uppdaterat miljöutlåtande 2024-05-23
4. Remissvar från tekniska nämnden 2024-04-19

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/ 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.
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Upplysningar

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 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

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