

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

PILÖRTEN 18 (BLIDÖVÄGEN 5)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

Villan upptar 156,44 kvm byggnadsarea och 418 kvm bruttoarea, uppförs i två våningar med källare och får en byggnadshöjd om 7,4 meter.

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 8 kap. 6 § punkt 3 PBL medger miljö- och stadsbyggnadsnämnden avsteg avseende tillgänglighet på tomten då det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Robert Stenstrand, Byggingenjörbyrå, Smedjegatan 7, 722 13 Västerås,
Certifikatnummer: C002141
4. Avgiften för handläggningen är 46 854 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 46 854 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

I november 2022 inkom en ansökan om rivning av befintlig villa på fastigheten Pilörten 18. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslog att rivningslov skulle nekas men miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade lov för rivningen. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde beslutet. Mark- och miljödomstolen bedömde däremot att det enskilda intresset av att få riva huset vägde tyngre än det allmänna intresset att bevara det med hänsyn till att huset inte var utpekad i något kulturmiljöprogram och att skicket var bristande enligt inkommen utredning. Därmed fastställdes rivningslovet att samtliga befintliga byggnader ska rivas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Nu aktuell ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 156,44 kvm och 418 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar med källare och en byggnadshöjd om 7,4 meter. Föreslagen åtgärd placeras 6 meter från tomtgräns mot väst. Fasaderna utförs i puts i ljus beige kulör (NCS S 1010-Y40R). En mindre del av fasad mot norr förses med liggande träpanel i svart kulör (NCS S9000-N). Sockeln är putsad i grå kulör (NCS S 2502 -Y). Även fönstren blir svarta. Taket beläggs med svart bandtäckt plåt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S15 med beteckningen B. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 158 kvm. Komplementbyggnad om max 30 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Avstånd till tomtgräns mot granne ska vara minst 6 meter.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enbostadshuset får två våningar och en källare i sutteräng med en byggnadsarea om 156,44 kvm och 418 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar med källare och en byggnadshöjd om 7,4 meter. Föreslagen åtgärd placeras 6 meter från närmaste tomtgräns mot väst.

Den beräkningsgrundande fasaden bedöms vara fasad mot norr. Fasad mot norr ger det mest dominerande intrycket, vetter mot gatan och har därmed störst allmän påverkan.

Projektet innebär ett undantag från kravet på tillgänglighet till entrén till enbostadshuset då det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att kravet kan uppfyllas enligt 8 kap 6 § punkt 3. Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och de föreslagna markförändringarna bedöms godtagbara och nödvändiga för att fastigheten ska kunna bebyggas så att byggrätten kan utnyttjas.

Byggnaden placeras på samma plats som det tidigare huset, som även det är byggt i sutteräng, och uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. Bebyggelseområdet har en blandad karaktär och olika villor från flera tidsepoker finns representerade.

Projektet presenteras enligt följande av sökande:

På fastigheten finns idag ett enbostadshus från 1944. Nuvarande byggnad har idag ett beviljat rivningslov och kommer ersättas av ett nytt enbostadshus.

Området där fastigheten infinner sig är av mycket varierad karaktär med byggnader som har karaktärsdrag från flera årtionden. Byggnaderna i kvarteren runt Pilörten 18 är mycket omväxlande gällande storlek och stil, vilket ger inte ger en sammanhållen stil.

Byggnaden anpassas till fastighetens topografi och placeras helt på samma yta som det befintliga huset vilket innebär minimal påverkan på marken, då det nya huset är större krävs vissa markarbeten. Det är en brant fastighet där det befintliga och det nya huset är

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

placerat i souterräng. Det nya huset placeras något lägre än det befintliga för att undvika stor uppfyllnad samt minska höjdskillnaden mot gatan.

Den nya byggnaden får en fasad med puts i en mjuk beige nyans för att inte sticka ut i omgivningen. Sockeln markeras tydligt med hjälp av puts i en avvikande grå färg från övrig fasad. Det valmade taket ger ett mjukt intryck och medför att fasaderna inte blir alltför höga.

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

Bebyggelseområdet har en blandad karaktär och olika villor från flera tidsepoker finns representerade. Trots att byggnadsförslaget i sig inte följer någon tydlig gestaltningsidé bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd är planenlig och uppfyller kraven på tillräckligt god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Elisabeth Thelin

Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Tjänsteutlåtande. PILÖRTEN 18. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad
2. Projektbeskrivning 2024-04-15
3. Illustrationer, 2 st. 2024-05-20
4. Nybyggnadskarta 2024-05-20
5. Situationsplan 2024-05-20
6. Markplaneringsritning 2024-05-20
7. Marksektioner 1-1, 2-2, 3-3, 2024-05-20
8. Marksektioner 4-4, 5-5, 2024-05-20
9. Sektionsritning A-A, B-B, 2024-05-20
10. Fasadritning N 2024-05-20
11. Fasadritning S 2024-05-20
12. Fasadritning V 2024-05-20
13. Fasadritning Ö 2024-05-20
14. Fasadritning N, V, S, Ö 2024-05-20
15. Planritning källare 2024-05-20
16. Planritning entréplan 2024-05-20
17. Planritning Övervåning 2024-05-20

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

18. Takplan 2024-05-20

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.

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/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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Underrättas:

- sökanden/fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar