

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **BULTEN 4 (RYTTARVÄGEN 5)**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av industribyggnad**

#### **Ärendet**

Förslaget är en byggnad för bilhall och service i två våningar med en byggnadshöjd på 10,15 meter. Byggnadsarean är 1 059 kvm och bruttoarean är 2 058 kvm. Marken utanför byggnaden är på + 15,50 och byggnadshöjden är +25,65 vilket innebär att förslaget är planenligt.

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. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.  
Martin Persson, Äppelblomsvägen 107, 139 32 Värmdö
3. Avgiften för handläggningen är 232 781 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

#### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 232 781 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

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

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

För fastigheten gäller detaljplan D 275 med beteckningen GJ bII. Enligt planen får fastigheten användas för service, reparation av fordon, samt småindustri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Högsta byggnadshöjd är 10,5vm.

Fasaden mot E18 skall skydda mot olyckor med farligt gods, dvs utformas med obrännbar fasad. Fasaden ska dämpa mot buller så att inomhusvärdet uppgår till högst 30 dB(A). Luftintag för ventilation skall placeras långt bort från riskkällan. Utrymningsväg skall finnas till väg som inte trafikeras av farligt gods

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

**Yttranden/remiss**

Brandmyndigheten, miljöavdelningen och samhällsutvecklingsförvaltningen har inkommit med synpunkter.

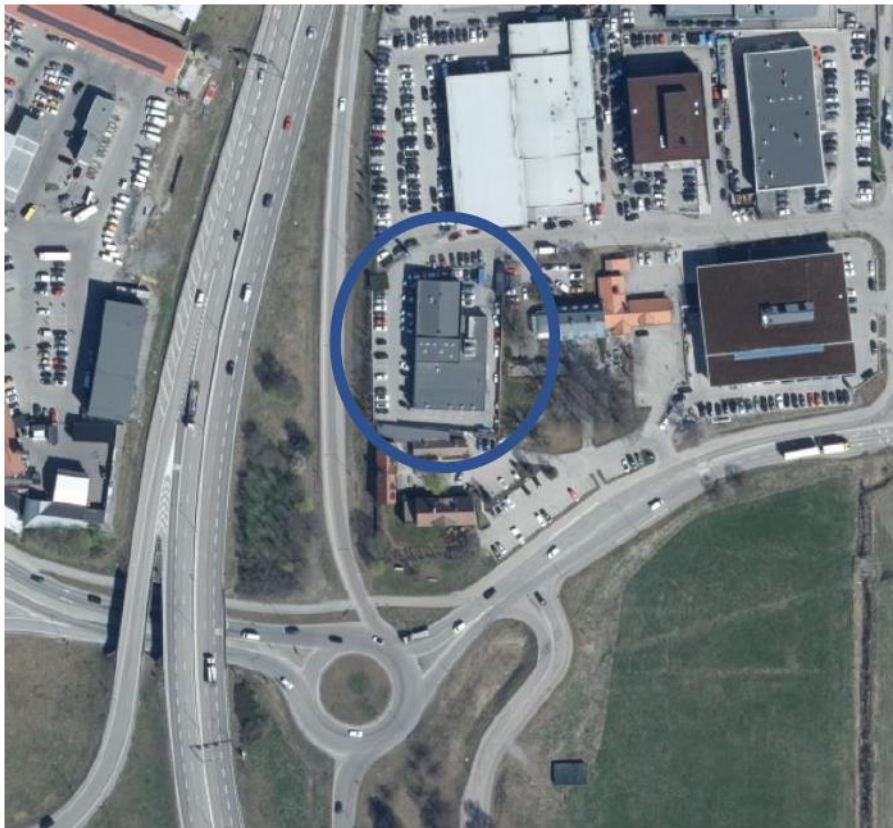
Trafikförvaltningen har inga synpunkter.

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökanden har besvarat att yttranden kommer att beaktas. Frågorna kommer att bevakas vid tekniskt samråd.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Fastigheten ligger i ett industriområde öster om E18. Byggnaden ersätter en brunnen byggnad på platsen. Den nya byggnaden bli dock högre men planenligt.

Fastigheten påverkas framför allt av trafikbuller från E18. Inom industriområdet finns flertalet bilhandlare byggnaden.



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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

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 kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar

Den nya byggnaden och dess verksamhet antas inte tillföra mer buller till omgivningen än den tidigare. Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

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**

- Fasadritningar 2024-09-03
- Sit.pl/plan 2024-06-17
- Situationsplan 2024-06-17, 2024-08-19
- Planritningar 2024-09-03
- Planritningar 2024-09-03
- Sektion 2024-09-03
- Nybyggnadskarta 2024-08-19

### **Underlag för beslutet**

- Yttrande 2024-08-12
- Remissvar 2024-07-18
- Utlåtande 2024-06-28

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

- Remissvar 2024-06-28
- Övriga handlingar 2024-06-17
- Komplettering som svar på SUF

### **För lovet gäller följande**

Alla synpunkter från brandmyndigheten, miljöavdelningen ska beaktas och följas vid tekniskt samråd.

Yttrande från samhällsutvecklingsförvaltningen ska beaktas i möjligaste mån.

Fasaden ska dämpa mot buller så att inomhusvärdet uppgår till högst 30 dB(A).  
Luftintag för ventilation skall placeras långt bort från riskkällan.

### **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)

### **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/ rivningsplan.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jamal Esfahani

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