

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

EKBACKEN 18 (EKBACKSVÄGEN 42A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea (BYA) om 140 kvm. Förslaget redovisar en huvudbyggnad med en våning och en byggandshöjd om 4,4 meter. Bygganden placeras 4,5 meter från tomtgränsen.

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. De två ekarna på fastigheten ska bevaras och skyddas under byggtiden.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Behzad Baghaei, Kästadalsvägen 54, 141 59 Huddinge
4. Avgiften för handläggningen är 35 831 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 35 831 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 140 kvm och 235 kvm bruttoarea. Byggnaden har en våning och en byggnadshöjd om 4,4 meter. Föreslagen åtgärd placeras 4,5 meter från tomtgräns mot Ekbacken 9 och 10. Fasaderna utförs liggande träpanel, kulör (NCS 0604-y23R). Tak beläggs med takplattor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S367 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 140,2 kvm.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter räknat från medelmarknivå. Gällande detaljplan saknar bestämmelse om byggnaders placering i förhållande till tomtgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska därför 39 § byggnadsstadgan om 4,5 m till tomtgräns tillämpas. Undantag från denna bestämmelse kan ges om det finns särskilda skäl och kan ske utan men för grannen mm.

Balkonger i fasad mot öster och väster är beläggen mer än 3,0 meter ovan mark och har en bredd om 1,5 meter. Enligt Svensk standard *SS 21054:2020 Area och volymer för husbyggnader – Terminologi och mätregler* avsnitt 6.4.1 ska utkragande byggnadsdel som är beläggen mellan 3,00 och 5,00 ovan mark och dess framkant, exklusive hängerännor, räcken etc., ligger max 1,5 m utanför underliggande fasadliv är inte mätvärd yta. Därav har balkonger inte räknats med i den totala byggnadsarean.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Det finns två stora ekar på tomten. Fastighetsägaren gjorde den 9 oktober 2023 en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för att avverka två ekar till länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslutade den 25 oktober 2023 att myndigheten inte har något emot den anmälda åtgärden, under förutsättning att den utförs i enlighet med anmälan. Beslut överklagades till mark- och miljödomstolen av Naturskyddsföreningen i Danderyd som yrkade att mark- och miljödomstolen, i avvaktan på ett slutligt avgörande, ska meddela ett interimistiskt förbud att avverka.

Mark- och miljödomstolen beslutade den 23 november 2023 att förbjuda avverkning av de två ekarna på fastigheten till dess mark- och miljödomstolen förordnar annat eller avgör målet slutligt.

Den 4 juni 2024 beslutade mark- och miljödomstolen att återförvisa ärendet till länsstyrelsen att för fortsatt handläggning. Enligt domstolen har länsstyrelsens prövning inte omfattat bestämmelserna i artskyddsförordningen.

Vidare har mark- och miljödomstolen beslutat att domstolens interimistiska beslut om förbud den 23 november 2023 ska bestå till dess länsstyrelsen förordnar annat.

Fastighetsägaren har ändrat sig och vill behålla ekarna på fastigheten och därav har inkommit med en utlåtande från en certifierad besiktningsman som har undersökt möjligheten att bygga utan att skada eller avverka ekarna. Enligt utlåtande går det att bygga på den aktuella fastigheten med föreslagna placeringen om byggnaden byggs med plintgrund. Avståndet mellan byggnaden och ekarana är 3,47 resp. 3,74 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Yttranden/remiss

Förslaget har remitterats till Samhällsutvecklingsförvaltningen som ställer sig positivt på förslaget att bygga på plintar för att inte störa rotsystemen mer än nödvändigt. Vidare rekommenderar förvaltningen att man tittar på nya uppdaterade "Skydd för träd under byggnation" som finns att ta del av kostnadsfritt på Svenska Trädföreningens hemsida.

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.

Planenlighet/avvikelse

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

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.

Placering och utformning

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.

Anpassning till terräng

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

Omgivningspåverkan

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.

Lämplighet för sitt ändamål

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

God färg-, form- och materialverkan

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

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Fasadritning 2024-08-28
2. Sektionsritning 2024-08-28
3. Situationsplan 2024-08-28
4. Utlåtande avseende ekarna 2024-07-01

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. FASTIGHET. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus
2. Beslut från Mark- och miljödomstolen (Mål nr M8342-23)
3. Remissvar från Samhällsutvecklingsförvaltningen 2024-08-20

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/ 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

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.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar