

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GAUTIOD 3 (GAUTIODSVÄGEN 3B) Ansökan om bygglov för murar, markförändring och fasadändring

Ärendet

Ärendet avser bygglov för terrassmur, marklov för ändring av marknivån samt fasadändring. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fasadändringarna bedöms lämpligt utformade och uppfylla krav på varsamhet och förbud mot förvanskning. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att lov för fasadändring kan ges.

Föreslagna markförändringar och murar bedöms inte uppfylla kraven på anpassning till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för yttre fasadändring med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
2. För fasadändringen krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked för fasadändring med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan avseende de punkter som rör fasadändringen fastställs.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för mur med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
6. Avgiften för handläggningen är 6 481 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 6 481 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Fastigheten Gautiod 3 nås via vägservitut över fastigheten Gautiod 33. Fastigheterna Gautiod 3 och Gautiod 33 har vid tillfälle för ansökan samma fastighetsägare. Huvudbyggnaden på Gautiod 33 har beviljat rivningslov, diarienummer B 2024-000849.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Den 7 oktober inkom en ansökan till miljö- och stadsbyggnadskontoret avseende garage, murar, markförändring och garage, ansökan fick diarienummer 2024-928. Garaget reviderades och är vid tiden för tjänsteutlåtande utskickat på grannhörande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde att lov för murar och markförändring längs med huvudbyggnadens södra fasad inte kunde ges. Sökande återtog ansökan i den delen och inkom med separat ansökan för dessa, nu aktuellt ärende med dnr 2024-1032. Representanter från miljö- och stadsbyggnadskontoret besökte fastigheten tillsammans med sökande och ombud den 28 oktober.

Ansökan avser två nya murpartier inklusive markhöjning för att åstadkomma plana vistelseytor i södervänt läge på fastigheten. Murarna föreslås i natursten/granit med smal fogbild. Den övre terrassnivån, i markplaneringsritningen benämnd stenlagd uteplats, sträcker sig som längst 8,1 m från huvudbyggnaden, är som närmast placerad 4,5 m från den västra tomtgränsen och ca 6,1 m från den södra tomtgränsen. Murpartiets högsta höjd är ca 1,5 m.

Den nedre terrassnivån, i markplaneringsritning benämnd plan gräsyta, sträcker sig 11,8 m från huvudbyggnaden och 2,5 m från tomtgräns mot söder. Murpartiets högsta höjd är ca 1,8 m.

Ansökan omfattar även att ändra storlek på ett källarfönster och att sätta in två tillkommande fönster. Nya fönster utförs i trä med färg lika befintliga fönster.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S143 och D272 med beteckningen BÖII 1600. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 183,3 kvm. Komplementbyggnad om max 40 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 räknat från medelmarknivå. Detaljplanen saknar bestämmelser om murar/markförändringar och fastigheten saknar punktprickad mark. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B30. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

Yttranden

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

I sökandes yttrande framgår bland annat att fastighetsägaren till Gautiod 3 och 33 har som ambition att utveckla fastigheterna till en mer användbar och ändamålsenlig miljö för familjen, samtidigt som de kvaliteter som gick förlorade vid fastighetens styckning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

2014 återställs. Målet är att skapa plana ytor nära huvudbyggnaden på en annars mycket kuperad tomt och säkerställa att den nedre fastigheten bidrar positivt till helheten. De framför även att fastigheten har begränsad synlighet från gata och att terrassering med murar är en traditionellt vedertagen metod för att hantera nivåskillnader i området. Många närliggande fastigheter har genom liknande lösningar skapat funktionella vistelseytor utan att områdets karaktär påverkats negativt. Sökande vill även framhålla att endast en begränsad del av muren har en höjd om 1,8 m och att större delen varierar höjden mellan 0,3 och 1,3 meter, plus ett murkrön på 0,5 meter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Den föreslagna fasadändringen innebär små källarfönster i material och färgsättning lika befintlig byggnads fönster. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden är lämpligt utformad och att lov för fasadändring kan ges.

Detaljplanen saknar bestämmelser om murar och markförändring. Fastigheten har inte heller någon punktprickad mark/ mark som inte får bebyggas. Förslaget strider därmed inte mot detaljplanen. Murar och markförändring ska i stället bedömas efter lämplighet och anpassning till platsen.

Förutsättningarna för när mark- respektive bygglov ska ges regleras av 9 kap. 35 § samt 9 kap. 30 § PBL. Enligt bestämmelserna ska marklov ges för åtgärder som inte strider mot en detaljplan och som uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§ PBL. Tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Nya åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och naturvärden. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet, dagvattenavrinning och markbeskaffenhet ska beaktas.

Fastigheten ingår i riksintresse för kulturmiljövården och i ett av kommunens utpekade bevarandeområden för kulturmiljö, område B30. Kulturmiljöhandboken lägger stor vikt vid att större markingrepp ska undvikas. Tomternas karaktär ska bevaras och tomterna får inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

Aktuell fastighet är lokaliserad inne i kvarteret, nås via vägservitut över grannfastigheten och därmed inte så väl synlig från gata. Fastigheten är inte unik avseende detta utan det finns fler andra fastigheter lokaliserade på likartat sätt i kvarteret. Fastigheten är placerad betydligt högre än fastigheterna närmast gata mot söder vilket gör att murar och markåtgärder ändå har viss påverkan på stads- och landskapsbilden. Marknivåskillnaden mellan Gautiod 3 och fastigheterna närmast gata är stor. Föreslagna terrasser sträcker sig relativt långt från huvudbyggnadens fasad och förstärker nivåskillnaden mellan fastigheter i kvarteret. Med beaktande av att murpartierna är förhållandevis långa och höga bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att åtgärderna inte bidrar till en god helhetsverkan. Gällande kulturmiljöhandbok anger specifikt att större markingrepp bör undvikas i syfte att bibehålla naturtomterna i kvarteret. Sökande har bifogat bilder på murar som finns i närområdet. Att det i området finns murar ändrar inte miljö- och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

stadsbyggnadskontorets bedömning. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser även att nya murpartier och markåtgärder kan bli prejudicerande för andra fastigheter om de beviljas. Föreslagen åtgärd skulle medföra att de miljömässiga värdena som finns i området med byggnationer anpassade till den naturliga topografin skadas. Fastighetens avrinningsförhållande kan även komma att försämrans när yta hårdgörs i föreslagen omfattning.

Representanter från miljö- och stadsbyggnadskontoret besökte fastigheten den 28 oktober tillsammans med sökande och ombud. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har att pröva det förslag som inlämnas. Sökande har dock informerats om att ett reviderat förslag där murhöjder hålls nere och åtgärderna placeras närmre huvudbyggnaden sannolikt skulle vara mer anpassat till platsen. Det enskilda intresset av att få uppföra murar i föreslagen omfattning bedöms inte väga tyngre än det allmänna intresset av att byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Sökandes yttrande över tjänsteutlåtandet ändrar Miljö- och stadsbyggnadskontoret att murarna med nuvarande utformning inte är lämpligt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 35 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om mur och markförändring.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger lov och startbesked för fasadändring.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan på primärkarta, inkom 2024-11-08
2. Markplaneringsritning, inkom 2024-11-12
3. Marksektion, inkom 2024-11-08
4. Marksektion, inkom 2024-11-08
5. Fasadritningar, inkom 2024-11-08
6. Kontrollplan, inkom 2024-11-12

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Gautiod 3. Ansökan om bygglov för murar, markförändring och fasadändring
2. Yttrande från sökande, inkom 2024-11-20
3. Projektbeskrivning med illustrationer, inkom 2024-11-08
4. Foton från platsbesök, 4 st, upprättade 2024-10-28

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

För lovet gäller följande

Anmälningar som ska göras

Slutanmälan för fasadändring ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

Intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovet följts, undertecknat av byggherren.

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 och startbesked för fasadändring 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.

Fasadändringen får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Delges:

- sökande
- ombud
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar avseende fasadändring

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar avseende fasadändring