

EKBRANTEN 5 (BLOMSTERSTIGEN 7)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ekbranten 5. Föreslagen huvudbyggnad är ett envåningshus med källare och inredd vind med byggnadsarea om 155 kvm och bruttoarea om 395 kvm. Förslaget överensstämmer med gällande plan och kraven enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL) bedöms uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ekbranten 5.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Martin Östlund, Grenvägen 35, 136 68 Vendelsö,
som är certifierad med behörighet K, enligt 10. kap 9 § PBL.

Elisabeth Thelin
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt



UTLÅTANDE

Bygglovavgift

Avgiften för lovet är totalt 37 205 kronor.

Beskrivning av ärendet

Den aktuella fastigheten är en av två tomter, som skapades genom fastighetsdelning. Den västra delen av Ekbranten 5 har ändrat beteckning till Ekbranten 18. Båda nu avstyckade tomter kommer att uppföra respektive enbostadshus, med parallell byggstart. Ekbranten 18 (tidigare västra delen av Ekbranten 5) har fått bygglov beviljat 2018-01-31 dnr BN2017-000863.

På fastigheten pågår en rivningsentreprenad för den befintliga huvudbyggnaden som har fått rivningslov i separat rivningslovsansökan för (dåvarande) Ekbranten 5 dnr BN2017-000863 och beslut om startbesked för rivning 2018-09-04.

Föreslagen byggnad uppförs i en våning med inredd vind och källare och består av två delvolymmer. Den gråputsade sockeln möter den bergiga tomten på ett mjukt sätt. Ovanför sockeln, som är ett suterrängliknande källarplan, reser sig huset uppåt med ljusgrå stående panel och ett spetsigt ljusgrått plåttak.

Fasadmaterial är kombination av stående träpanel i ljusgrå träpanel (NCS S2002-B) och ljusgrå puts (NCS S2002-B) i källardelen. Takbeklädnad är i samma kulör, ljusgrå takplåt.

Huset placeras med den östra fasaden mot den befintliga bergsklacken. Avstånd till fastighetsgränsen är 4,6 respektive 6 meter.

Byggnadsarean är totalt 155 kvm. Balkongen på södra fasaden i entréplanet skapar 9 kvm öppenarea och inräknas i den totala byggnadsarean.

Föreslagen terrass mot västfasaden ligger i samma nivå som källargolvet och inräknas inte i byggnadsarean. Bruttoarea för källarplan, entréplan och inredd vind är totalt 395 kvm. Byggnadshöjden, som beräknas från medelmarknivån invid fasader, är 4,5 meter. Betraktelsefasad är västfasaden där byggnadshöjden mätt från medelmarknivån understiger med 30 cm i plan fastställda 4,5 meter.



Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 367, med beteckningen BF1. Enligt planen får 1/5 av fastighetens yta, motsvarande 182,5 kvm, bebyggas.

Byggnadshöjden begränsas till 4,5 meter och antal våningar till en. Källaren får uppföras och vinden får inredas. I planbeskrivningen rekommenderas att suterrängvåning bör kunna uppföras om platsens topografi medger det, för att anpassning till terrängen kan uppnås.

Fastigheten ligger inom ett villaområde med naturtomter och byggnader med varierande arkitektur, orienterade mot Edsviken. Tomten sluttar kraftigt ner mot vatten och flera byggnader i området är infogade i den kuperade terrängen genom att källarplan utgör en suterrängvåning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets synpunkter

Placering och utformning

Byggnadens anpassning till den bergiga tomten tillvaratar de kvalitéer och förutsättningar som platsen erbjuder. Entréfasaden ligger mot Blomsterstigen i befintliga marknivåer. Huset får då på ett naturligt sätt en entré som ligger nära bottenvåningens golvnivå. Det skapar bra förutsättningar för att kunna angöra huset på ett tillgängligt sätt i nordost. Parkeringsyta kopplas mot entrénivån med en trappa. Marken här förblir i princip oförändrad. Markförändringar sker huvudsakligen i källarvåningens nivå, och motiveras med anpassning till den branta topografin.

Byggnaden bedöms uppfylla kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

Lämplighet för sitt ändamål

Byggnaden och bostaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. Entrévåningen har alla funktioner som krävs för anpassning för personer med nedsatt rörelseförmåga (8 kap. 1 § PBL).

Gestaltning

Byggnadens volymer med de branta taken associerar till hus i bergsmiljöer och återspeglar tomtens kraftiga höjdskillnader. Valet av kulör är en medveten anpassning till den klippiga terrängen och samspelar väl med naturtomtens karaktär. Byggnadens arkitektur gestaltar ett välanpassat hus i ett område med naturtomter och bidrar med sin utformning, kulör och materialverkan till en god helhetsbild i bebyggelsen (8 kap. 1 § PBL).



Planenlighet

Förslaget överensstämmer med detaljplanens bestämmelser och syfte.
Inredd vind och källarvåning överensstämmer med definitioner av vind och källarvåning.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan i sin utformning och varsam anpassning till platsens befintliga förhållanden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att med stöd av 9 kap. 30 § PBL ge bygglov för uppförande av ett nytt enbostadshus.

Underlag för beslut

Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta inlämnad 2019-04-12

Fasadritning väst inlämnad 2019-04-16

Fasadritning norr 2019-04-16

Fasadritning öst 2019-04-16

Fasadritning syd 2019-04-16

Fasadritning däck västfasad 2019-04-16

Sektion 1-1 2019-04-16

Sektion 2-2 2019-04-16

Sektion 3-3 2019-04-16

Planritning källarplan 2019-04-16

Planritning entréplan 2019-04-16

Planritning vindsplan 2019-04-16

Bilaga 1: Fotografi från platsen

För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen e-posta miljo.stadsbyggnad@danderyd.se eller skicka brev till Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Box 74, 182 11 Danderyd när du vill beställa tid för tekniskt samråd. Bifoga kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd. Kom ihåg att ange diarienummer.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll.



Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 16 april 2019.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Medsökanden
- Grannar

Hur man överklagar

Ett beslut från byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.