

Dana Costa
08-568 91 258
miljo.stadsbyggnad@danderyd.se

Dnr BN 2019-000792

Byggnadsnämnden

LÖPAREN 36 (VILANS VÄG 13B)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och murar

Ärendet

Ansökan avser uppförande av enbostadshus på en obebyggd tomt. Tomten har en jämn lutning i riktning norr-söder med en maximal höjdskillnad ca 6,5 meter. Byggnadens läge och utformning utgår från den befintliga tomtens beskaffenhet. Huset uppförs med källaren med planerad trapphiss som bidrar till att uppfylla tillgänglighet för entréplanen. Entréplan nås via utvändiga trappor. Garage placeras i källarvåning. Byggnadsarea är 108,4 kvm och överskrider gällande planbestämmelserna i med 6,3%. Avvikelsen har bedömts motiverad för att tillgodose en god tillgänghetslösning från källarplanet, eftersom terrängen är kuperad och svårtillgänglig från entréplanet. Förslaget överensstämmer i övrigt med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen. De markförändringar som sker ingår i lovet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer avvikelse som liten. För övrigt bedöms förslaget som planenligt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med mindre avvikelse för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Löparen 36 samt bygglov för murar.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är totalt 43 923 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommun-fullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inlämnades 2019-08-20 och blev komplett efter omarbetning 2019-10-02. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med källarvåning i souterrängutformning. Byggnaden har två våningar utöver källarvåning och byggnadshöjd, mätt från medelmarknivå, är 7,2 meter. Föreslagen byggnad placeras på tomtens nordöstra del 6 meter från tomtgräns mot Löparen 8 och 6,8 meter från Löparen 9.

Byggnadsarea är 108,5 kvm med en bruttoarea på 306 kvm. Fasaderna utförs i liggande träpanel med mörkgrå lasyr, tak beläggs med mörkgrå plåt.

Garage placeras i källarvåningsdelen då fristående garage skulle innebära ett ytterligare ingrepp med markarbeten och sökanden är mån om att bibehålla naturtomtens karaktär så långt det går.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S3 med beteckningen *c*.

Huvudbyggnad får högst uppta 1/10 av tomtyta vilket för den aktuella fastigheten motsvarar 102 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter. Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns mot granne. Källare få uppföras.

Fastigheten ligger inte inom kommunens kulturhistoriskt värdefulla område. Bebyggelsen är ett villaområde med lummiga trädgårdar och varierande arkitektur.

Yttranden och remisser

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över avvikelserna i ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Ägarna till fastigheten Löparen 19, som ligger mot fastighetens södra gräns har lämnat synpunkter avseende dagvatten hantering på tomten efter att tidigare bevuxen tomt har efter nedtagning av befintliga träd ändrat sina förutsättningar att hantera dagvatten.



Ägarna till fastigheten Löparen 9 har inkommit med erinran avseende byggnadens läge i förhållande till deras hus och befarar att husvolymen kommer att påverka eftermiddagssolförhållanden på deras tomt. Fastighetsägarna menar att föreslaget hus är för stort, och avvikande byggnadsarea (6,4%) borde inte medges som en mindre avvikelse.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter (bil 2 och 5)

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Grannarnas synpunkter

Synpunkter från fastighetsägarna till Löparen 9 har tagits med vid bedömning av byggnadens läge och storlek i förhållande till omgivningen.

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 (2 kap 9 § PBL). I fråga om byggnadens antal våningar och höjd gör miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning att förslaget överensstämmer med detaljplanen, med undantag av överskriden byggnadsarea.

Synpunkter från fastighetsägarna till Löparen 19 avseende dagvattenhantering är frågor som kommer att säkerställas vid tekniskt samråd, innan beslut om startbesked ges.

Utgångsläget

Fastigheten är bildad efter reglering från tidigare större fastighet, Löparen 20. Tomten är en naturtomt med kraftig lutning i sydvästriktning. För att undvika stora markförändringar och anpassa huset i befintliga förutsättningar är val av souterrängbyggnad en lämplig alternativ.

Planenlighet och avvikelse

Byggnaden placeras planenligt 6 meter från tomtgränser, uppförs i två våningar med källarvåning, byggnadshöjd är 7,2 meter. Åtgärden avviker från detaljplanen med avseende på överskriden byggnadsarea. Föreslagen byggnad är 6,3% större än i plan reglerad största byggnadsarea om 102 kvm. Utökad byggnadsarea motiveras med att den möjliggör en god tillgänglighetslösning från källarplanet till entréplanet, eftersom terrängen är kuperad och svårtillgänglig från entréplanet. Entréplanet nås även via trappor utifrån. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.



Placering och utformning

Souterrängutformning av föreslagen byggnad har valts med avsikt att anpassa byggnaden i befintlig terräng med minsta möjliga markförändringar. Stödmuren som krävs vid källarvåningens garageportar följer markens lutning och graderas från 40 cm till ca 2 meter i den högsta punkten, vid garageport. Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till bebyggelse- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL).

Lämplighet för sitt ändamål

Byggnaden och bostad bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. (8 kap 1 § PBL).

Gestaltning

Byggnaden är väl utformad och skapar en god färg-, form- och materialverkan. (8 kap 1 § PBL).

Bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelser avseende överskriden byggnadsarea är motiverad för att tillgodose en god tillgänglighetslösning från källarplanet, eftersom terrängen är kuperad och svårtillgänglig från entréplanet. Entréplanet kan även nå utifrån via trappor. Förslaget överensstämmer i övrigt med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov med liten avvikelse för föreslagen enbostadsbyggnad.

Underlag för beslut

- Fasadritningar översikt 2019-10-02
- Sektion A-A, B-B 2019-10-02
- Planritningar entréplan och övreplan 2019-10-02
- Källarplan 2019-10-02
- Fasadritningar syd och väst 2019-11-18
- Fasadritningar norr och ost 2019-10-02
- Projektbeskrivning 2019-10-02
- Markplaneringsritning 2019-11-18
- Nybyggnadskarta med situationsplan 2019-10-02
- Anmälan kontrollansvarig 2019-08-20
- Färgredovisning 2019-08-20



- Bilaga 1 Foto
- Bilaga 2 sökandens svar på erinran från Löparen 9
- Bilaga 3 Remissvar med erinran från Löparen 9
- Bilaga 4 Remissvar med erinran från Löparen 19
- Bilaga 5 sökandens svar på erinran från Löparen 19

För lovet gäller följande:

Markanvisningsförhållandena på tomten får ändras inte vilket innebär att allt dagvatten ska hantera på egen tomt.

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
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som 2019-10-02.

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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
- Fastighetsägare
- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Grannar Löparen 9 och Löparen 20

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du 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.