

Dana Costa
08-568 910 00
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 avseende uppförande av enbostadshus har inlämnats 2019-08-20. Förslaget hade överskriden byggnadsarea med 6% och i en tjänsteskrivelse daterad 2019-11-18 bedömde miljö- och stadsbyggnadskontoret avvikelsen som liten. Byggnadsnämnden återremitterade tjänsteskrivelsen till miljö- och stadsbyggnadskontoret med erinran mot överskriden byggnadsarea. Förslaget har omarbetats och byggnadsarea nu är 102 kvm, vilket överensstämmer med gällande planbestämmelser. Bruttoarea är 306 kvm. Enbostadshus uppförs 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. 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 stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för uppförande av enbostadshus på Löparen 36.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Tom Cidel, Ripvägen 3 A, 132 47 Saltsjö-Boo

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 38 023 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan har inlämnats 2019-08-20. Förslaget hade överskriden byggnadsarea med 6% och i en tjänsteskrivelse daterad 2019-11-18 bedömde miljö- och stadsbyggnadskontoret avvikelsen som liten. Byggnadsnämnden återremitterade tjänsteskrivelsen till miljö- och stadsbyggnadskontoret med erinran mot överskriden byggnadsarea. Förslaget har omarbetats och byggnadsarea är nu 102 kvm, vilket överensstämmer med gällande planbestämmelser. 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 102 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 får uppföras. Fastigheten ligger inte inom kommunens kulturhistoriskt värdefulla område. Bebyggelsen är ett villaområde med lummiga trädgårdar och varierande arkitektur.

Yttranden och remisser

Förslaget är nu planenligt och grannyttrande från berörda sakägare har därför inte krävts (9 kap 25 § PBL).

Ägarna till fastigheten Löparen 19, som ligger mot fastighetens södra gräns har lämnat synpunkter avseende dagvattenhantering på tomten och oroar sig över hantering av dagvatten 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.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter.



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 bedömningen att det nya omarbetade förslaget överensstämmer med detaljplanen.

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

Byggnaden placeras planenligt 6 meter från tomtgränser, uppförs i två våningar med källarvåning, byggnadshöjd är 7,2 meter, byggnadsarea är 102 kvm. Tillgänglighet är tillgodosedd genom entré via källarplan där trappan som leder upp till entréplanet. Terrängen är kuperad och källare som placeras souterrängsdelen löser tillgänglighetskrav. Entréplanet nås även via trappor utifrån. Förslaget är planenligt och byggnaden i sin helhet är anpassad till befintliga terrängförhållanden.

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

Förslaget överensstämmer 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 PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för föreslagen enbostadsbyggnad.

Underlag för beslut

- Fasadritning syd och väst 2020-01-17
- Fasadritning norr och ost 2020-01-17
- Sektion 2020-01-17
- Planritningar 2020-01-17
- Källarplan 2020-01-17
- Markplaneringsritning 2020-01-17
- Fasadritning översikt med beräkning av medelmarknivå 2020-01-17
- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta 2020-01-17
- Anmälan kontrollansvarig 2019-08-20
- Färgredovisning 2019-08-20
- Fotografi från platsen

För lovet gäller följande:

Markanvisningsförhållandena på tomten får inte ändras vilket innebär att allt dagvatten ska hanteras 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 komplett 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt den reviderad ansökan som komplett 2020-01-17.

För lovets 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 (om annan än sökande)
- Grannar

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.