

MIKLAGÅRD 3

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med sammanbyggt garage med en byggnadsarea om 196,6 kvm. Förslaget innebär en mindre avvikelse avseende byggnadens avstånd till tomtgräns samt ett mindre murparti vid infarten som placeras på prickad mark. Ansökan avser även ombyggnad av befintligt garage till gäststuga.

Föreslagen nybyggnad bedöms ha placerats och utformats med hänsyn till kulturmiljön och landskapsbilden och förutsättningarna för att ge bygglov, med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ PBL, bedöms uppfylla.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för nybyggnad av enbostadshus samt ombyggnad av befintlig komplementbyggnad med villkor enligt 9 kap. 40 § PBL:
 - Innan startbesked kan ges ska befintlig huvudbyggnad vara flyttad från fastigheten.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Torbjörn Angelryd, Sågvägen 12, 184 40 Åkersberga.
Kontrollansvarig är certifierad med behörighet N, enligt 10 kap. 9 § PBL.



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 65 588 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 196,6 kvm och total bruttoarea om 779,9 kvm. Föreslagen nybyggnad har två våningar med källare och inredd vind. Garage är sammanbyggt under mark. Ansökan avser även ombyggnad av befintligt garage till gäststuga.

Nytt bostadshus placeras enligt förslaget mot Varingavägen. Vid ny infart placeras ett mindre murparti på punktprickad mark och sammanbyggt garage (byggnadsdel under mark) placeras 2,0 meter från tomtgräns mot grannfastigheten Miklagård 2.

Fasader putsas i en ljus varmvit kulör (NCS S 0804–Y30R), sockel utförs med grå natursten och träfönster får enligt förslaget en grågrön kulör i (NCS S 5005-G50Y). Tak beläggs med rött enkupigt lertegel.

I separat ansökan har fastighetsägaren ansökt om rivningslov för att flytta befintlig huvudbyggnad till en avstyckad tomt inom kvarteret Folkvang, Djursholm (BN 2019-000016).

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Enligt gällande detaljplan nr 420 har fastigheten beteckningen BFII 2000 m. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Högst 1/9 av tomten får bebyggas, vilket motsvarar 243,3 kvm. Huvudbyggnaden får ha två våningar och en byggnadshöjd om 7,5 meter. Byggnad ska placeras med ett minsta avstånd om minst 4,5 till tomtgräns. Undantag får dock medges om det finns särskilda skäl. Prickad mark får inte bebyggas.

Fastigheten omfattas av planbestämmelse m – miljöhänsyn, som innebär att särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B17. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.



Remiss

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

Fastighetsägaren till Ägir 8 har lämnat synpunkter på ansökan. Grannen motsätter sig bland annat sprängning, efterfrågar en dokumenterad tidsplan för byggnadsarbetet samt att transport av byggmaterial ska ske via Svalnäsvägen. Grannen ifrågasätter även om förslaget är planenligt avseende byggandshöjd.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskonster bedömer att förslaget överensstämmer med detaljplanens bestämmelser avseende byggnadsarea, våningsantal och byggandshöjd. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Takkuporna i förslaget bedöms som sådana mindre takkupor som kan bortses från vid beräkning av byggnadens höjd. Kupornas sammanlagda yta upptar en mindre del av taket längs beräkningsgrundande fasad.

Byggnadens avstånd till gräns mot grannfastighet Miklagård 2 är dock 2,0 meter mot tillåtna 4,5 meter. Enligt detaljplanen ska byggnader placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, undantag får dock medges om det finns särskilda skäl. Del av garage under mark placeras enligt förslaget närmare tomtgräns mot granne än 4,5 meter. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns skäl att medge undantag då det rör sig om en mindre del av byggnaden som ligger helt under befintlig marknivå.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Endast mindre murparti vid infart inkräktar på byggandsförbudsmark, vilket kan betraktas som en sådan liten avvikelsen som är förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 2 kap. 6 § PBL finns grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse. Byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska en byggnad ha en god-, form, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § 2 PBL.

Med hänvisning till anpassningskravet i PBL anges generella riktlinjer för bevarandeområdet i kulturmiljöhandboken där stor vikt skall läggas vid:



- att husen placeras i förhållande till gatan på samma sätt som intilliggande byggnader.
- att en eventuell ny villabyggnad anpassas till områdets karaktär och ges likartade proportioner som omgivande villor.
- att eventuella garage eller uthus placeras så att de ej dominerar i förhållande till gatumiljön eller tomtens huvudbyggnad, samt i övrigt anpassas till närmiljöns material, form och färg.

Byggnaden bedöms ha placerats och utformats med hänsyn till kulturmiljön och landskapsbilden på sådant sätt att den ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL och inte skadar riksintresset för kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken.

Av 8 kap. 9 § PBL framgår att en tomt ska bebyggas och ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Placeringen mot Varingavägen bedöms lämplig och byggnaden bedöms ha anpassats till tomtens förutsättningar och till befintliga marknivåer.

Bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet, enligt 8 kap. 1 § PBL.

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL. De synpunkter som inkommit från granne rör framförallt frågor kring byggskedet. Frågor som rör exempelvis sprängning kommer att tas upp vid tekniskt samråd med byggherren och kontrollansvarig för projektet.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att förslaget uppfyller kraven på utformning och anpassning samt att bygglov med liten avvikelse kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PB att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt att lovet förenas med villkor att befintlig huvudbyggnad ska ha flyttats från fastigheten Miklagård 3 innan startbesked kan ges för uppförande av nytt enbostadshus.

Underlag för beslut

- Situationsplan på nybyggnadskarta, inkom 2019-04-26
- Markplaneringsritning, inkom 2019-03-20
- Källarplan, inkom 2019-03-20
- Entréplan, inkom 2019-03-20



- Övre plan, inkom 2019-03-20
 - Vindsplan, inkom 2019-03-20
 - Sektion A-A, inkom 2019-03-20
 - Sektion B-B, inkom 2019-03-20
 - Sektion C-C, inkom 2019-03-20
 - Fasad mot norr/sektion D-D, inkom 2019-03-20
 - Fasad mot väster, inkom 2019-03-20
 - Fasad mot söder, inkom 2019-03-20
 - Entréfasad mot öster, inkom 2019-05-28
 - Projektbeskrivning, inkom 2019-03-20
 - Perspektiv från Våringavägen, inkom 2019-04-14
 - Plan, sektion, fasader komplementbyggnad, inkom 2019-03-20
-
- Yttrande från Ägir 8, inkom 2019-05-25

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 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

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2019-05-28.

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
- Grannar

Delges

- Ägir 8
- Miklagård 2

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.