

**SKEPPET 12 (KEVINGE STRAND 20)**  
**Ansökan om rivningslov för rivning av del av byggnad**  
**och bygglov för flerbostadshus, carportar, miljöhus och**  
**murar**

**Ärendet**

Ansökan avser rivningslov för rivning av del av byggnad (den översta våningen och vindsvåningen). De två nedersta våningarna som innehåller bilplatser/garage bebehålls.

Ansökan avser även bygglov för påbyggnad med två våningar för bostadsändamål innehållande 11 lägenheter samt nybyggnad av carportar, miljöhus för avfall samt murar.

Förslaget avviker från detaljplanen avseende nockhöjden som överskrids med 0,5 m. Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Inkomna synpunkter bifogas.

**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 flerbostadshus, carportar, miljöhus och murar.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för del av den befintliga byggnaden.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lars Nygård, Sankt Eriksgatan 63, 112 34 Stockholm

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt



## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 216 014 kronor och för rivningslovet är 12 605 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

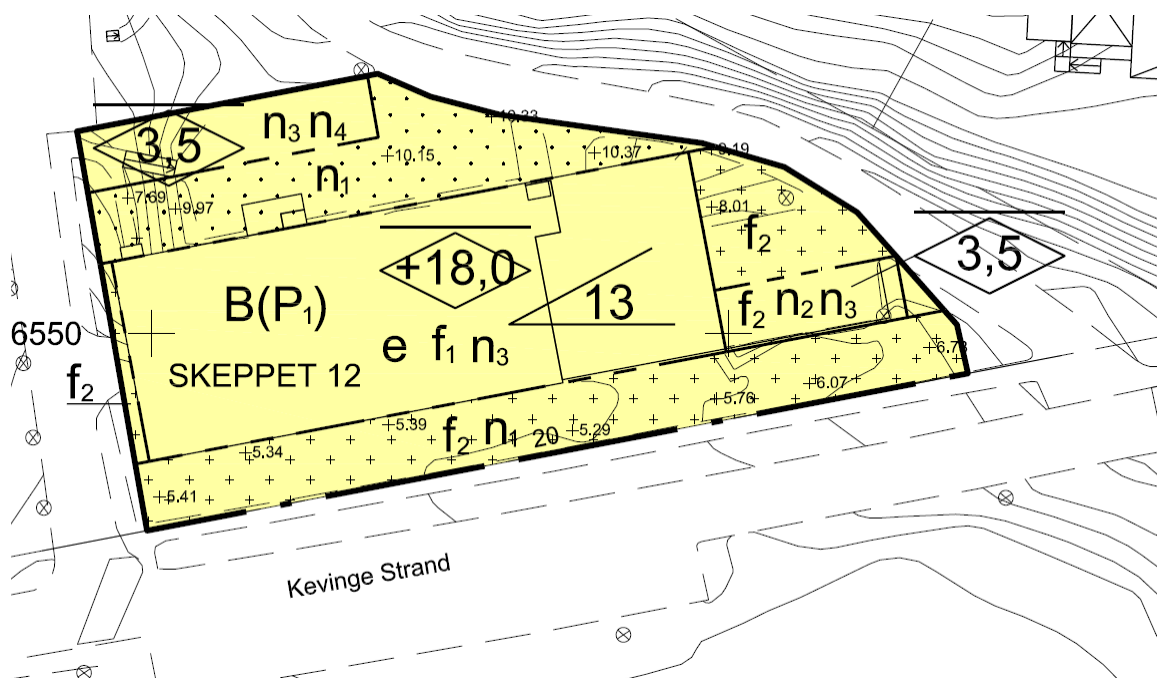
### **Beskrivning av ärendet**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

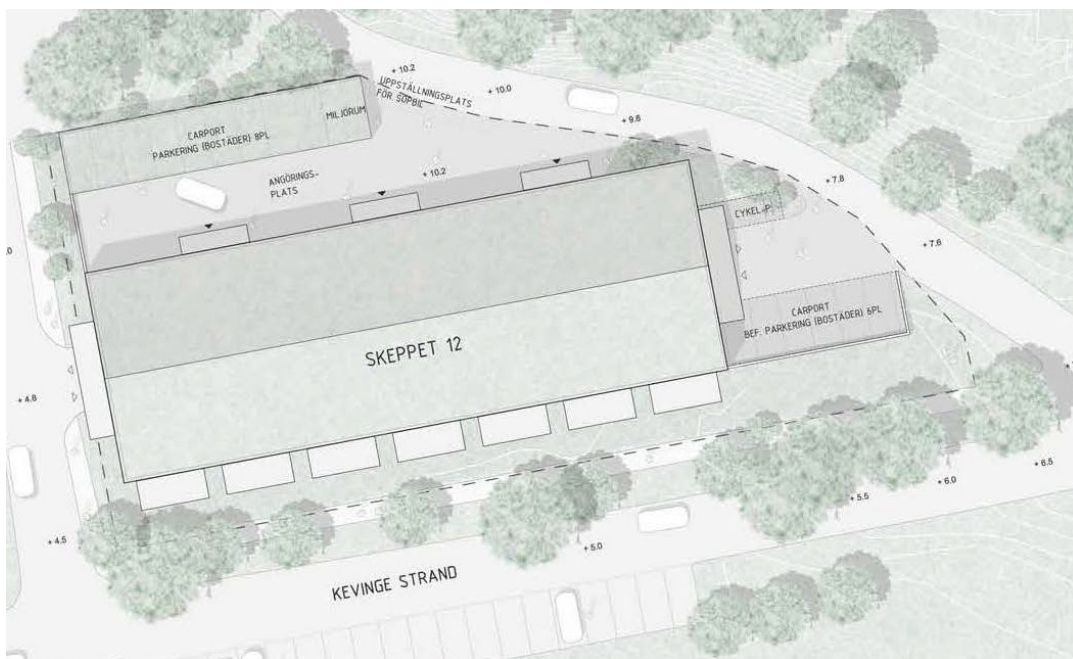
För fastigheten gäller detaljplan D 310 med beteckningen B(P1). Byggnaden får uppföras med 4 våningar varav garage på plan 1 och 2 och bostäder på plan 3 och 4.

Inom planområdet gäller följande bestämmelser:

- f1: fasaden på bostadshuset ska utföras i trä
- f2: Balkonger får ha ett maximalt djup om 2,1 meter och får ej glasas.
- Minsta tillåtna takvinkel är 13 grader för bostadshuset.
- e: högst bruttoarea för bostäder än 1 880 kvm.
- Högsta nockhöjd i meter är +18,0 för huvudbyggnaden
- Inom n1 område ska marken vara tillgänglig och fördröjning av dagvatten.
- Inom n2 område får marken bebyggas med carport. Ovan mark på en minst höjd av 2 meter tillåts balkonger.
- Inom n3 område ska byggnaden förses med grönt tak eller motsvarande
- Inom n4 område får endast bebyggas med carport och miljöbyggnad.
- Inom område med kors-prick får marken inte förses med byggnad. Ovan mark på en minsta höjd av 2 meter tillåts balkonger.
- Inom prickat område får marken inte förses med byggnad.



Detaljplanekarta med bestämmelser



Illustrationsplan

### Yttranden /Remiss

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

Ärendet har skickats på remiss till interna förvaltningar. Remissvaren bifogas.



Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Byggnaden sedd söderifrån är i 4 våningar varav två garagevåningar i nedersta delen. Taken förses med grönt växttak i enlighet med detaljplanen. De nya våningarna har en enförmig gestaltning.

Den befintliga gårdsplanen på norra sidan ändras och omvandlas till carport och angöring. En mur på ca 2,5 meter hög byggs mot väster i utkanten av området och en ganska stor markuppfyllnad, lika hög som muren, sker mellan den nya muren och den befintliga marken för att möjliggöra nybyggnad av carport och angöringen. Den befintliga gården försvinner. Fastigheten kommer att sakna trädgård, lek- och uteplatser på mark. Varje lägenhet har en egen balkong. På de nedersta våningarna planeras parkeringsplatser som kommer att användas av golfklubben i närheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret avstyrker normalt stora markuppfyllnader och uppföranden av höga murar som är volymskapande. Befintliga trädgårdar får inte förvanskas och ska i möjligaste mån bevaras, kompletteras och förstärkas. En grundläggande princip för att bevara trädgårdsstaden. I den aktuella förslaget medges de sökta åtgärderna eftersom det stämmer överens med planen och planens intensjoner.

**Den aktuella ansökan överensstämmer helt med illustrationerna i detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer också att det inlämnade förslaget helt överensstämmer med intentionerna under planarbetet om att den nya byggnaden inte ska vara högre än den gamla byggnaden. Byggnaden enligt det sökta lovet är inte högre än den befintliga byggnaden.**

**Förslaget avviker dock från detaljplanen avseende den högsta höjden som överskrids med cirka 0,5 m, +18,5 istället för +18,0 på grund av att fel höjdsystem kommit att anges i planen.**

Sökanden har inkommit med skrivelse om höjdavvikelsen och skriver:

Den befintliga kontorsbyggnadens nockhöjd får enligt tidigare detaljplaner (D77 och D90 från 1996) vara +18,0 m över nollplanet baserat på höjdsystemet RH00. Inmätning av byggnaden visar att nockhöjden är +18,58 m i det nyare höjdsystemet RH2000. Den maximala nockhöjden i plankartan för D310 kom emellertid att anges som +18,0 m i höjdsystemet RH2000, dvs. drygt en halv meter lägre än befintlig byggnads höjd. Detta har skett till följd av att höjdangivelser i bl.a. gestaltungsprogrammet har varit angivna utifrån RH00 och ingen närmare kontroll har skett när de arbetats in i plankartan

Sökanden motiverar vidare att avvikelsen bör betraktas som liten.

Berörda sakägare har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter senast den 14 augusti 2020.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30/31b PBL att byggnadsnämnden ger bygglov med liten avvikelse och rivningslov.

### **Underlag för beslut**

- Fasadritningar 2020-07-06
  - Fasadritningar 2020-07-06
  - Inkommande e-post 2020-06-29
  - Inkommande e-post 2020-06-29
  - Utlåtande 2020-06-16
  - Ritning 2020-06-16
  - Skrivelse 2020-06-16
  - Remissvar 2020-06-01
  - Övriga handlingar 2020-05-25
  - Fasadritningar 2020-05-25
  - Fasadritningar 2020-05-25
  - Fasadritningar 2020-05-25
  - Marksektion 2020-05-25
  - Marksektion 2020-05-25
  - Projektbeskrivning 2020-05-25
  - Planritningar 2020-05-25
  - Markplaneringsritning 2020-05-25
  - Markplaneringsritning 2020-05-25
  - Inkommande e-post 2020-05-12
  - Miljö- o materialredovisning 2020-05-06
  - Illustration 2020-05-06
  - Markplaneringsritning 2020-05-06
  - Nybyggnadskarta 2020-05-06
  - Fasadritningar 2020-05-06
  - Sektion 2020-05-06
  - Planritningar 2020-05-06
  - Planritningar 2020-05-06
  - Planritningar 2020-05-06
  - Situationsplan 2020-05-06
- **Bilagor:**
- Remissvar från Michael Hansen 2020-08-14
  - Remissvar från Ann Voelkerling 2020-08-14
  - Remissvar från Hans Ahlstrand och Ulla Lundberg 2020-08-14
  - Remissvar från Sofie Hultblom 2020-08-14
  - Remissvar från Robert Hultblom 2020-08-14
  - Remissvar från Anne Hultblom 2020-08-14
  - Remissvar från Sven och Inga Julius 2020-08-14
  - Remissvar från Björn Baldring 2020-08-14



- Remissvar från Brf Kevinge Strand (genom Nina Lundgren och Christina Falck) 2020-08-13 och 2020-08-10, 2020-08-19
- Remissvar från AB Tilo 2020-08-13
- Remissvar från Charlotta och Carl Gyllfors 2020-08-12
- Remissvar från Danderyds Villaägareförening 2020-08-10
- Remissvar från Tekniska kontoret 2020-06-01

### **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 beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida [www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

### **Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den xx månad 20xx.

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 (*om annan än sökande*)
- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar (endast de som inkommit med synpunkter)

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen).

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs 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.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).