

Datum
2025-08-19**Diarienummer**

B 2025-000625

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin ErdincARCHISTUDIO P.E.VIAL AB
Kommendörsgatan 7
114 48, Stockholm**IDUN 13 (Lokevägen 16 A)
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov****Ärendet**

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar med inredd vind.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
3. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: **Andreas Ramnewall,**
4. Avgiften för handläggningen är 52 581 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Kommentar [AJ1]: Brukar stå med adress & uppgifter till dem**Avgift**

Avgiften för beslutet är 52 581 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus i två våningar med inredd vind. Huset uppförs med ett valmat tak med taklutningar på 40 respektive 45 grader. Fasaden utförs i slät puts i kulör NCS S-1002-Y och byggnaden vilar på en grund i mörkgrå natursten. Yttertakets beläggning består av enkupigt tegelrött lertegel, medan burspråk och skärmtak täcks med bandplåt i kulör NCS S 8010-Y70R, samma kulör som används för övriga plåtdetaljer. Fönstren utförs i trä, par kopplade tvåglasfönster i kulör NCS S-3005-G80Y. Förslaget avser även marklov för urschaktning om 63 cm som högst.

Byggnaden upptar 177,7 kvm byggnadsarea respektive 405 kvm bruttoarea.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S118 med beteckningen BÖ II 1600. Enligt planen får huvudbyggnad högst uppta 1/9 av fastighetens yta, vilket motsvarar 177,7 kvm. Utöver detta får komplement om max 40 kvadratmeter byggas fristående eller sammanbyggt med huvudbyggnaden. Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns. Huvudbyggnaden får uppföras med högst 2 våningar och en byggnadshöjd om 7,6 meter.

Fastigheten är idag obebyggd. Fastigheten bebyggs med en huvudbyggnad om 177,7 kvm byggnadsarea respektive 405 kvm bruttoarea.

Byggnadshöjden beräknas till 7,3 meter från beräkningsgrundade fasad mot sydväst. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B38. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnaden bedöms vara väl anpassad till tomtens topografi, och den föreslagna markförändringen anses godtagbar. Placering och utformning uppfyller kraven på lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL). Den föreslagna takutformningen och exteriören bedöms vara förenliga med områdets karaktär och inte framstå som främmande.

Förslaget har reviderats så att byggnadens långsida orienteras mot Lokvägen, vilket bidrar till att bevara stadsbildens karaktär och undvika förvanskning.

Vidare bedömer kontoret att de föreslagna takkuporna inte är av sådan omfattning att de påverkar byggnadshöjden eller medför att vinden ska betraktas som en vindsvåning. Takkuporna utgör inte väggar på vinden i den mening som avses i 4 kap. 4 § plan- och byggförordningen (PBF), varför det första rekvisitet för att vinden ska räknas som en våning inte är uppfyllt. Detaljplanen hindrar även inte att vind inreds. Mot bakgrund av ovanstående ska byggnadshöjden beräknas till skärningslinjen mellan det för byggnadshöjden fastställda fasadplanet och ett plan som lutar 45 grader inåt från detta. Denna skärningslinje bedöms i det aktuella fallet ligga på 7,3 meter mot sydvästlig fasad.

Vid granskning av inlämnade ritningar konstateras att skärningslinjen mellan fasadplanet och takplanet understiger 0,7 meter från vindsbjälklagets översida. Därmed uppfylls inte kraven för att vinden ska räknas som en våning.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Augin Erdinc

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

Placering och utformning

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Anpassning till terräng

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar

Omgivningspåverkan

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 enligt 2 kap. 9 § PBL.

Lämplighet för sitt ändamål

Byggnaden och bostäderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL.

God färg-, form- och materialverkan

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Planritningar Bottenvåning 2025-08-01
2. Planritningar Våning 1 2025-08-01
3. Planritningar Vind 2025-08-01
4. Markplaneringsritning 2025-07-25
5. Nybyggnadskarta 2025-07-25
6. Fasadritningar 2025-07-25
7. Fasadritningar 2025-07-25
8. Fasadritningar 2025-07-25
9. Sektion 2025-07-25

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. **IDUN 13 (Lokevägen 16 A) Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och marklov B 2025-000625**

För lovet gäller följande**Omfattning och utförande av kontroll**

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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-ditt-arende

Utstakning och lägeskontroll

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Handlingar som ska inlämnas inför 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

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan kan komma att krävas.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar