

Dana Costa  
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000806

Byggnadsnämnden

## **SKULD 35 (GRÄNSVÄGEN 18)**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad**

#### **Ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus på en obebyggd tomt vid Gränsgärdet. Förslaget har omarbetats ett antal gånger och redovisar nu ett tvåvåningshus med souterrängkaraktär. Byggnaden upptar 170 kvm av tomtens yta och ligger varsamt anpassad i den sluttande terrängen, utan större markförändringar. Avstånd till fastighetsgränser är 4,5 respektive 6,5 meter. Byggnadshöjden, som räknas från medelmarknivå och den frilagda fasaden mot gatan som är beräkningsgrundande, är 7,3 meter.

Byggnaden gestaltas med en klassisk modern arkitektur med tydlig öppenhet mot trädgården genom stora glaspartier och flera element som skapar ett samspel med den lummiga trädgården.

Förslaget överensstämmer med gällande planbestämmelser och kraven på varsamhet för kulturhistoriskt skyddat område samt kraven i tillämpliga bestämmelser i kap. 2 och 8 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten Skuld 35.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Tomas Engblom, Kyrkhamnsvägen 31, 165 72 Hässelby

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa  
Bygglovarkitekt



## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för lovet är totalt 40 448 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med byggnadsarea om 170 kvm och bruttoarea om 328 kvm. Byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om 7,3 meter. Byggnaden placeras 4,5 respektive 6,5 meter från fastighetsgränser mot grannar. Fasaderna är beklädda med plåt och cederträ. Plåtdelen utförs i mörk kulör (NCS S 7500-N) och traddelen får ljus kulör (NCS S3020-Y40R). Taket kläs med papp i samma kulör som fasaderna.

Tomten tas i anspråk utan att förändras genom stora anläggningsarbeten och utfyllnader genom att i stort sett placeras i nivå med omgivande byggnader utefter gatan. Träd och buskar bevaras, förutom att de äldre äppelträden eventuellt tas bort och ersätts. Marknivåer justeras med omkring en halv meter med undantag för byggnadens baksida som ligger i suterräng. I huvudsak lämnas tomtens terräng intakt och den befintliga häcken mot gatan behålls.

Byggnaden placeras utefter gatan parallellt på samma sätt som omgivande byggnader. Kvarteret Skuld har villor av mycket olika karaktär och storlekar. Den nya byggnaden underordnar sig villorna på höjden och anpassar sig till de omkringliggande trots deras inbördes olika arkitektur. Huvudbyggnaden ges en modern och samtidigt klassisk arkitektur anpassad till villastaden.

På en lätt sockel, likt äldre byggnader, placeras en entrévåning med generös takhöjd motsvarande äldre villors ”piano nobile” och ovanför detta en privat sovrumsåvåning med normal höjd. Den symmetriska uppbyggnaden bryts av en framförliggande del som är halvplansförskjutet med den övre delen med nästan dubbel takhöjd, likt en ateljébyggnad. På södra gaveln ges plats för en skyddad, solbelyst uteplats och ett glasat uterum som ger tillskottsvärme på vintern.

Gavlarna anpassas till den befintliga markens lutning. Uppbyggnaden av volymerna är enkel och välbalanserad med proportioner grundade på klassisk tradition. Fasader och tak utförs i plåt och med inslag av trä med tredelade fönster av aluminium med insida av trä. Den sydvästvända fasaden mot Grängsätet får ett stort inslag av grönska. En pergola med pelare av trä ger skugga åt de innanför liggande rummen och låter växtlighet klättra upp på vajrar som gör att byggnaden framträder mindre och smälter in i den



bakomliggande backen. Pergolans pelare är grupperade två och två för att ge dem en slankhet.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S372 från 1975 med beteckningen BFII. Tomten får bebyggas med 1/7 av fastighetens areal, vilket motsvarar 173,5 kvm. Komplementbyggnad om max 40 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter. Byggnadens placering är inte reglerad i planen.

Fastigheten ligger inom området av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

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

Förslaget överensstämmer med detaljplanen avseende placering, byggnadshöjd och byggnadsarea. Planen reglerar inte avståndet till tomtgräns, vilket innebär att 39 § i byggnadsstadgan ska tillämpas som fastställer att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Byggnadens placering i det aktuella förslaget är 4,5 respektive 6,5 meter från tomtgränser.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 PBL. Föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet, samt förbud mot förvanskning av befintliga kulturella värden. Byggnaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. (8 kap 1 § PBL). Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

### **Underlag för beslut**

- Fasadritning översikt (2020-08-14)
- Illustration (2020-08-14)
- Planritningar (2st) (2020-08-14)
- Sektion A-A, B-B (2020-08-14)
- Sektion C-C, D-D (2020-08-14)
- Takplan (2020-08-14)
- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta (2020-08-14)
- Markplaneringsritning (2020-08-14)
- Fasadritningar (4 st) (2020-08-14)
- Projektbeskrivning (2020-08-14)
- Illustration, karta över området (2020-10-05)



**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
- Konstruktionsritningar stämplade som bygghandlingar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

**Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2020-08-14.

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
- Berörda grannar



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).