

## **ANKARET 4 (KEVINGE STRAND 7A)**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Fastigheten är idag obebyggd. Tomtens topografi är kraftig lutande och det nya förslaget anpassas till terrängen.

Föreslagen nybyggnad överensstämmer med gällande detaljplan och bedöms uppfylla kraven på lämplig placering och utformning.

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

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande stödmurar.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge marklov för markuppfyllnad respektive schaktning.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Robert Vigert, Rådmansövägen 328, 760 15 Gräddö

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc  
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

#### **Avgift**

Avgiften för lovet är 66 716 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



### **Beskrivning av ärendet**

Föreslagen nybyggnad innebär en ny huvudbyggnad om 294 kvm byggnadsarea respektive 768 kvm bruttoarea. Huvudbyggnaden uppförs med källare och två våningar. Byggnadshöjd räknat på den beräkningsgrundade fasaden mot söder är 7,6 meter. Byggnaden placeras 4,6 meter från tomtgräns mot fastigheten Danderyd 3:161.

Fasaderna utförs i vit puts, NCS-S 1502-y kulör, och fasaderna mot norr och söder vid entré och under utskjutandetak är i liggande oljat cederträ.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr 46 med beteckningen BFII. Fastigheten får användas för bostadsändamål. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 294 kvm. Fastigheten är idag obebyggd.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter räknat från medelmarknivå. Planen reglerar inte avståndet till tomtgräns, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas som bestämmelse i planen. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns

Fastigheten ligger inte enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde.

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

Fastigheten Ankaret 4 har en kuperad topografi. Förslaget är välanpassat efter naturtomtens naturliga sluttning. Huvudbyggnaden uppförs i två våningsplan med källare. Taket är utformat pulpettak. Byggnadshöjden uppgår till 7,6 m räknat från beräkningsgrundade fasaden mot söder.

Begreppen källare och vind definieras varken i ÄPBL eller ÄPBF. I Boverkets allmänna råd anges att en källare är ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. ÄPBF stadgar att ”som våning räknas även källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.”

Föreslagen huvudbyggnad uppförs med två våningar och en källare. Källaren har en mindre höjd än 1,5 meter från medelmarknivå till entrégolvets översida. Nederplan ger ett visuellt intryck av källarkaraktär, med små källarfönster samt en utrymningsdörr och till största del av källaren är beläget under omgivandemark.



Förslaget innebär även förändring av marknivån på den nordvästra delen av fastigheten där marknivån planas ut för in- och utfart och marken terrasseras med tillhörande stödmurar på den västra delen av fastigheten. I söder redovisas en fribärande balkong som inte ska räknas med i byggnadsarea. Den utskjutande byggnadsdelen som har max 1,5 meter djup och ligger mellan 3-5 meter över marken beräknas inte som byggnadsarea.

På den sydöstra sidan om fastigheten uppförs en altan med varierande höjd över marken och högst om 1,5 meter från marknivån. Altaner som helt eller delvis är belägna 1,8–3,0 meter ovan mark har i praxis ansetts vara volymskapande tillbyggnader (se bl.a. RÅ 2009 ref. 67 I–III, RÅ 2010 not). Med hänsyn till nämnda praxis ska inte altanen räknas med i byggnadsarean.

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

#### *Placering och utformning*

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL)

#### *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. (2 kap 9 § PBL)

#### *Lämplighet för sitt ändamål*

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

#### *God färg-, form- och materialverkan*

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

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§/35§ PBL att byggnadsnämnden beviljar bygglov och marklov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande stödmurar.



### **Underlag för beslut**

- Situationsplan 2020-10-07
- Markplaneringsritning (2st) 2020-10-07
- Sektionsritning (2st) 2020-10-06
- Planritningar (3st) 2020-10-05
- Fasadritningar (3st) 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/ rivningsplan
- 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 som komplett 2020-10-07

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
- 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).