

FOGDEN 4 (APELVÄGEN 38)
**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus
samt installation av eldstad**

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beviljade 25 augusti 2020 rivningslov för rivning av befintlig byggnad. Byggnaden bedömdes inte ha sådana arkitektoniska eller kulturhistoriska värden att den borde bevaras.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Byggnaden uppförs i två våningar med källare. Byggnaden placeras med gaveln mot gatan, liksom övriga byggnader i området. Fasaden mot sydost är betraktelsefasad. Byggnadshöjden är lägre än den tillåtna 7,6 meter.

Byggnaden placeras mitt på tomten och väl anpassat till tomtens topografi. Byggnaden har större volym än kringliggande bebyggelse men förslaget är planerligt. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

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.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Kjell Hellstrand, Brantingsgatan 19 lgh 1102, 115 35 STOCKHOLM

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 64 256 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 272 med beteckningen ML. Enligt planen får högst 1/10 av tomtens yta, motsvarande 169,1 kvm, bebyggas. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar, förutom vind. Byggnadshöjden får inte överstiga 7,6 meter. Högst 1/3 av vindens yta får inredas för bostadsändamål.

Taklutningen får ej överstiga 30 grader. En huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgränser. Komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränserna. Avstånd mellan skilda byggnader på tomten ska vara minst 12 meter. Endast ett kök får inredas för tomt som är mindre än 1 750 kvm, Tomten är 1691 kvm.

Fastigheten ligger inte inom något kulturmiljöområde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret beviljade 25 augusti 2020 rivningslov för rivning av befintlig byggnad. Byggnaden var uppförd 1976 och hade byggts om på 1990-talet. Byggnaden bedömdes inte ha sådana arkitektoniska eller kulturhistoriska värden att den borde bevaras.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Byggnaden uppförs i två våningar med källare. Byggnadens utskjutande delar ligger högre än 3,0 meter över befintlig mark och sträcker sig inte mer än 1,5 meter ut från fasaden vilket innebär att de utskjutande delarna inte inräknas i byggnadsarean. Den föreslagna indragna balkongen på vinden påverkar varken byggnadshöjden eller våningsantalet.

Byggnaden placeras med gaveln mot gatan likt övriga byggnader i området. Fasaden mot sydost är betraktelsefasad. Byggnadshöjden är lägre än tillåtna 7,6 meter.

Byggnaden placeras mitt på tomten och är väl anpassad till tomtens topografi. Byggnaden har större volym än kringliggande bebyggelsen, men är planerligt. Den redovisade poolen är inte bygglovspliktig.

Området runt den aktuella fastigheten består av en varierad villabebyggelse som huvudsakligen är från 1900-talets senare hälft, dock med inslag av äldre hus.



Enligt arkitekten ska: husets uttryck anpassas till de formspråk som är typiska för området, även om bebyggelsen runt den aktuella fastigheten varierar i karaktär. Utformningen har inspirerats av områdets äldre bebyggelse och huset är utformat enligt traditionell tjugotalsklassicism. Byggnaden är placerad centralt på tomten med hänsyn tagen till tomtens förutsättningar och befintliga marknivåer.

Typiska inslag för tjugotalsklassicismen har eftersträvat, såsom symmetrisk utformning med fasader av slätputs i varmvit kulör och fasaddekor i form av hörnpilastrar. Tidstypiskt utformade träfönster med spröjs som målas i grönt. Taket är valmat med nätta takkupor traditionell taktäckning i rött lertegel.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Underlag för beslut

- Markplaneringsritning 2020-10-15
- Beräkning av medelmarknivå 2020-10-15
- Planritningar (4st) 2020-10-15
- Fasadritningar (4st) 2020-10-15
- Sektionsritningar (2st) 2020-10-15
- Nybyggnadskarta 2020-08-13

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/.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via 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 den 15 oktober 2020.

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

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.



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.