

**MASKROSEN 17 (VILLAVÄGEN 3B)**  
**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus  
och rivningslov för rivning av komplementbyggnad**

**Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom kulturhistoriskt skyddat området. Ansökan omfattar även rivningslov för rivning av befintlig komplementbyggnad som är en mindre lekstuga på 10 kvm BTA. Den nya byggnaden föreslås uppföras i två våningar med källare och delvis inredd vind. Huvudbyggnaden upptar byggnadsarea om 176,6 kvm byggnadsarea. Bruttoarea uppgår till totalt 585 kvm.

Förslaget överensstämmer med gällande plan och kraven enligt 9 kap. 30 och 34 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bedöms uppfylla.

**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. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för komplementbyggnad.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som certifierad kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Tommy Persson, Falkstigen 81, 182 70 Stocksund

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa  
Bygglovarkitekt



## UTLÅTANDE

### **Avgift**

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

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom kulturhistoriskt skyddat området. Byggnaden föreslås uppföras i två våningar med källare och delvis inredd vind. Garaget placeras i källarvåning med nedfart från söder. Ansökan omfattas även av rivning av befintlig komplementbyggnad som är en liten lekstuga på ca 10 kvm.

Den föreslagna byggnaden upptar byggnadsarea om 176,6 kvm där även öppenarea under entrétaket om 5,6 kvm är inkluderad. Den totala bruttoarean för källarvåning, entréplan, övreplan samt 1/3 av inreddvind uppgår till 585 kvm. Balkongen/takterrassen på södra fasadens burspråk har öppenarea om 9 kvm. Byggnadshöjd är 6,8 meter mätt från medelmarknivån. Entrén ligger på husets baksida mot nordost. Garaget placeras i källarvåningen för att möta behoven av tillgänglighet. Nedfarten till garaget kräver markborttagning. Förslaget har omarbetats och flera alternativ har prövats så att garagenedfarten inte förändrar befintliga markförhållanden i större utsträckning. I det nu aktuella förslaget följer garagenedfarten en sned riktning mot huset så att insyn från Villavägen minimeras. Byggnadens placering högst upp på tomten skapar goda förutsättningar för att den befintliga trädgården kan bevaras. Mot sydvästra fasaden uppförs uteplats på en lägre terrass med naturstensmurar, som vetter mot en pool.

Byggnaden placeras 6,10 och 10,8 meter från fastighetsgränser. Fasaderna är slätputsade i ljusgul kulör (NCS S1010-Y10R), fönsterpartier och infattningar är vita (NCS S0502Y), ytterdörrar och källarfönster varmgrå (NCS S4502-Y) och tak beläggs med röda tegelpannor (NCS S5030-Y30R).

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S263 med beteckningen BII.

Huvudbyggnad får högst uppta 1/10 av fastighetens area, vilket skapar en byggrätt om högst 176,7 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar, med källarvåning och till max 1/3 inredd vind. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter. Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne och minst 6 meter från gata.



Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B51 med sekelskiftsvillor i större volymer ofta med sockel i natursten och rymliga trädgårdar. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövärden och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Nybyggnation ska anpassas varsamt till befintliga kulturella värden i området. Detta gäller även eventuella markförändringar som ska minimeras och den befintliga terrängen ska behållas intakt så långt som möjligt.

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

#### *Lagrum*

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

#### *Planenlighet*

Rivning av befintlig komplementbyggnad överensstämmer med gällande planbestämmelser som inte innehåller något förbud mot rivning av fastighetens befintliga byggnader.

Förslaget för nybyggnad av enbostadshus har omarbetats för att skapa minsta möjliga påverkan på den befintliga terrängen och anpassa byggnaden i tomtens topografi. Garagedfarten medför en viss markförändring och alternativa förslag har prövats. Fastighetsägare har ett behov av att placera garage i källarvåningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det nu aktuella förslaget med nedfarten som börjar först 15 meter från fastighetsgränsen mot Villavägen är endast en lokal markförändring med begränsad insyn från gatan. Trädgården förblir oförändrad i den delen som ligger närmast gata. Synpunkter från granne avseende skuggning har undersökts i en solstudie som visar att den nya byggnaden inte skapar en olägenhet som skulle vara större än det som vanligtvis förekommer i tätbebyggda bebyggelser. I sin helhet överensstämmer förslaget samtliga planbestämmelser med avseende på byggnadens höjd, antal våningar, avstånd till tomtgränser och byggnadsarea.



Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet mot befintliga värden och bedömer att det finns förutsättningar att bevilja bygglov.

#### *Placering och utformning*

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

#### *Omgivningspåverkan*

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är eventuella olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss skuggning inte större än vanligt. Byggnadens läge har granskats med en solstudie. Byggnaden bedöms 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 vilket motsvarar kraven i 8 kap 1 § PBL.

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

Byggnadens arkitektur är inspirerad av sekelskiftsarkitektur och med sin gestaltning och färgsättning skapar en god helhet i enlighet med 8 kap 1 § PBL.

#### *Varsamhet och anpassning till befintliga värden.*

De kvaliteter som gör området särskilt värdefullt påverkas inte negativt med tillkommande byggnad placerad högre upp på tomten, förskjuten från Villagatan. Åtgärden bedöms varsamt utformad och skapar ett gott samspel med närliggande bebyggelsen.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att bygglov kan ges.

#### **Underlag för beslut**

- Markplaneringsritning (2021-03-11)
- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta (2021-03-11)



- Sektioner A-A, B-B, C-C, 2st(2021-03-11)
- Längdsektioner D-D, E-E som visar marknivåer (2021-03-11)
- Markplaneringsritning 2021-03-11
- Planritningar, 3st (2021-03-11)
- Fasadritning nordost (2021-03-11)
- Fasadritning sydväst, nordväst (2021-03-11)
- Fasadritning sydost och gestaltungsbeskrivning (2021-03-11)

**Bilagor:**

- Illustration solvinkel (2021-03-11)
- Illustration vy från Villagatan (2021-03-11)
- Illustration garagedfart (2021-03-11)
- Beräkning av byggnadens höjd (2021-03-11)

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

**Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2021-03-11.



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:

- Sökanden
- 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).*