

Byggnadsnämnden

DJURSHOLM 2:454 (UTGÅRDAVÄGEN 2G)
**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus
samt installation av eldstad**

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Djursholm 2:454. Nybyggnadsförslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

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:
Tomas Engblom /Engblom Arkitektkontor,
Kyrkhamnsvägen 31, 165 72 HÄSSELBY

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Najib Veghar
Bygglovshandläggare/
Byggnadsinspektör

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 64 664 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Aktuell ansökan avser nybyggnad av enbostadshus på en obebyggd och kuperad tomt. Föreslagen huvudbyggnad har två våningar, en sluttningsvåning och källare, med en byggnadsarea om 170 kvm och total bruttoarea om 726 kvm. Byggnadshöjden, mätt från markens medelnivå, är 7,5 meter.



Ursprunglig ansökan har reviderats i omgångar. Byggnadens höjdsättning och läge har ändrats för att bättre ansluta till befintliga marknivåer på tomten. Tidigare redovisat garage i källarvåningen, med murar och urschaktning in mot gården, har utgått för att undvika större markingrepp och murar.

I reviderat förslag visas mindre marknivåförändringar runt om byggnaden, speciellt vid garagedfarten till sluttningsvåning. Marknivån vid tomtgräns blir oförändrat.

Enligt ansökan utförs fasader i sluttningsvåning och entrévåningen av ljusgrå kalksten alternativ putsade i en ljusgrå kulör (NCS S 2502-Y). Övreplanet utförs fasader av mörkbrun stående träribbor med rak kant och luftspalt. (NCS S 8005-Y80R). Skorsten uppförs i gråbrun melerat tegel.

Byggnaden placeras, likt övriga byggnader i området, mitt på tomten och är anpassat till tomtens topografi. Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i bestämmelserna i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S420 med beteckningen BFII1500m. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta och för Djursholm 2:454 motsvarande 170 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Utöver angivna våningsantal får antingen inredningsbar vind eller inredningsbar sluttningsvåning anordnas.

Vid bebyggelse ska hänsyn tas till områdets egenart eller kulturhistoriska karaktär. Befintliga byggnader i området som är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärliga synpunkt får inte förvanskas vare sig genom arbete på självs byggnader eller genom bebyggelse i grannskapet. Gällande detaljplan saknar bestämmelse om byggnaders placering i förhållande till tomtgräns. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska därför 39 § byggnadsstadgan om 4,5 meter till tomtgräns tillämpas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom detaljplanelagt område regleras i 9 kap 30 § PBL. Bygglov ska ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.



Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan. En ansökan om bygglov ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, enligt 9 kap. 21 § PBL. Inlämnade ritningar är skalenligt redovisade i 1:100 och 1:200 och innehåller den information som krävs för byggnadsnämndens granskning av förslagets överensstämmelse med planbestämmelser som reglerar byggnadens storlek, höjd, våningsantal och avstånd till tomtgräns. Höjdsättning och marknivåer är redovisade, liksom byggnadernas materialval och kulör.

Enligt 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL ska tomten ordnas och byggnaden placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska en byggnad ha en god-, form-, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § 2 PBL. Ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt får inte förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Området har varierande bebyggelse, men det som är karaktäristiskt för området är att bostadshusen är centralt placerade på tomterna samt att husen är byggda i 1 1/2 till 2 1/2 våning. Det dominerande fasadmaterialet är spritputs men även slätputs och olika träpaneler finns på många fasader. Färgsättningen är traditionell med ljus puts eller ljus oljefärg i gula, grå eller vita kulörer

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att tomtens storlek, topografi och form innebär begränsningar i fråga om alternativa placeringar och marknivåförändringar. Det är svårt att nyttja byggrätten fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering på tomten. En viss marknivåförändring i anslutning till bostadshuset bedöms vara oundvikligt och bör kunna accepteras.

Enligt rättspraxis kan en byggrätt som medges i en detaljplan inte begränsas av anpassningskravet. Med hänsyn till innehållet i gällande detaljplan bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att byggnaderna har placerats och utformats på sådant sätt att hänsyn tas till omgivningen, kulturmiljön och landskapsbilden.

Den aktuella byggnaden är anpassad till nivåskillnaderna inom tomten.

Sammantaget får förslaget anses uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL och nybyggnaden bedöms inte innebära en förvanskning av bebyggelseområdets värden, enligt 8 kap 13 § PBL.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte byggnadsverk medföra en betydande olägenhet. Den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. Byggnadens placering och utformning, inom ramen för den tillåtna byggrätten, kan inte anses medföra några betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL. Bostaden



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

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och förutsättningarna för att ge bygglov bedöms uppfyllda. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Underlag för beslut

- Nybyggnadskarta 2021-10-05
- Illustration 2021-10-05
- Beräkning MMN 2021-10-05
- Beräkning ytor 2021-10-05
- Fasadritningar NO, NV, SV 2021-10-05
- Fasadritning SO 2021-10-06
- Sektionsritningar (2st) 2021-10-05
- Marksektionsritningar (3st) 2021-10-06
- Planritningar (5st) 2021-10-05
- Markplaneringsritning 2021-10-05
- Markplaneringsritning 2021-10-06
- Projektbeskrivning (2st) 2021-10-05
- Exteriörredovisning 2021-10-05
- Ritningsförteckning 2021-10-05

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/.

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
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs



- Energiberäkning
- Brandskyddsbeskrivning
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 6 oktober 2021.

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.