

Dana Costa
08-568 910 00

Dnr BN 2021-001287

Byggnadsnämnden

DJURSHOLM 2:459 (UTGÅRDAVÄGEN 2A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage

Ärendet

Ansökan avser uppförande av enbostadshus med garage på en nybildad tomt i Djursholm, Svalnäs, nordöstra delen. Förslaget innebär att en tvåplansvilla med fristående garage placeras på fastighetens sydöstra del. Större delen av tomten är i den gällande planen prickmarkerad och får inte bebyggas. Planens syfte är att skydda tomtens naturkaraktär.

Fastigheten får bebyggas med högst 250 kvm och förslaget bedöms planenligt med avseende på byggnadsarea, byggnadshöjd och placering på tomten samt anpassning till befintliga förutsättningar med hänsyn till befintliga värden både på tomten och i områdets bebyggelsekaraktär.

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 och garage.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Marcello Lentini, Boforsgatan 27, 123 46 Farsta

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är totalt 67 634 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och fristående garage. Den totala byggnadsarean är 249 kvm och bruttoarea om 838 kvm (798 kvm huvudbyggnad och 40 kvm garage). Ansökan omfattar även installation av eldstad. Den föreslagna byggnaden har två våningar, källare och inredd vind. Byggnadshöjd är 7,5 meter. Huvudbyggnaden placeras 11,7 meter och garaget 4,5 meter från gränsen till grannfastigheten Garmer 10. Fasaderna utförs i vit puts med kulörbeteckning 0502-y NCS. Tak beläggs med svarta tegelpannor. Gestaltningmässigt knyter byggnaderna an till områdets bebyggelsekaraktär.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 420 från 1988, med beteckningen BFII m, u 1500.

Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta dock högst 250 kvm. Fastigheten är idag obebyggd. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Vind eller souterrängvåning kan inredas. Beteckningen *m* skyddar befintliga naturförhållanden.

Fastigheten har skapats genom avstyckning från ursprungsfastighet Djursholm 2:48 den 30 juni 2020.

Den nybildade fastigheten ligger inte inom bevarandeområde för kulturmiljövård, men gränsar till kulturskyddat område med beteckning B13 i kommunens kulturmiljöhandbok. Området speglar väl den bebyggelsekaraktär som Svalnäs fick under tidigt 1900-tal. Området exploaterades under 1900-talets första årtionden med en högborgerlig bebyggelse av samma typ som i Djursholm. Husen ligger på stora tomter i de kuperade delarna med ett slingrande vägnät. Omväxlande trädgårds- och naturtomter finns. Områdena är bebyggda med individualistiskt utformande, ofta arkitektritade villor i nationalromantisk- eller jugendstil.

De stora husen är byggda i en och en halv till två och en halv våningar. Grunderna är gjutna i betong eller byggda av kvaderhuggen sten. 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. Taken är ofta rikt varierade brutna eller obrutna sadeltak som i många fall har valmade gavelspetsar. Taken täcks oftast av tvåkupigt rött lertegel.



Förslaget har omarbetats med hänsyn till detaljplanens krav på bevarande att befintliga naturförhållanden så att topografin inte förändras mer än som är nödvändigt för grundläggning av huset.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten är idag obebyggd och är en av flera nybildade fastigheter som kommer att utöka befintlig villabebyggelse i kulturskyddat Svalnäsområde. Därför har stor vikt lagts för en varsam anpassning till de befintliga kultur- och naturvärdena i området.

Planenlighet

Förslaget överensstämmer med detaljplanen avseende byggnadsarea, byggnadshöjd, placering på tomten och varsam anpassning av byggnaderna i befintlig topografin.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven ställda i 2 kap 6 § PBL på god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

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

Huvudbyggnadens och garagets arkitektur och formspråk samspelar med varandra och skapar en god färg-, form- och materialverkan. (8 kap 1 § PBL).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § att byggnadsnämnden ger bygglov för föreslagen åtgärd.

Underlag för beslut

- Projektbeskrivning (inkom 2022-01-05)
- Marksektioner 4st (inkom 2022-01-03)



- Planritningar 4st, Källarvåning, Bottenvåning, Övervåning, Vindsvåning (inkom 2022-01-03)
- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta (inkom 2022-01-03)
- Sektionsritning (inkom 2022-01-03)
- Fasadritningar 5 st (inkom 2022-01-03)
- Fasad-, sektion- och planritning för garage (inkom 2022-01-03)
- Anmälan kontrollansvarig (inkom 2021-11-05)

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 handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänst. 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 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 2022-01-05.

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
- 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.