

## **SLÄTTEN 23 (SYRENVÄGEN 9)**

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

#### **Ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Fastigheten är bildad genom avstyckning år 2021. Förslaget 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), PBL, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Beslutet förenas med villkor enligt 9. kap 40 § PBL att befintlig bod på tomten rivs eller flyttas minst 2 m från nybyggnaden och i övrigt uppfyller förutsättningar för lovbefriad friggebod enligt 9 kap. 4 § punkt 3.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Magnus Stålbrandt, Sveavägen 77, 113 50 Stockholm

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström  
Bygglovhandläggare

#### **UTLÅTANDE**

#### **Avgift**

Avgiften för lovet är 13 374 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

#### **Beskrivning av ärendet**

Fastigheten Slätten 23 bildades år 2021 genom en avstyckning från fastigheten Slätten 14 och har en area om 801 kvm. Sökanden äger båda fastigheterna.

Aktuell ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 40 kvm. Boarean är ca 32 kvm. Byggnaden har en våning samt loft som inte är



avsett för bostadsändamål och en byggnadshöjd om 3,3 m. Byggnaden placeras 4,5 m från närmsta tomtgräns.

Nybyggnaden på Slätten 23 ska användas som separat bostadshus/ generationsboende till Slätten 14. Sökande har meddelat att de har för avsikt att nyttja gemensam infart och parkering för de två fastigheterna. På situationsplanen har redovisats att enskild infart för Slätten 23 är möjlig att anordna. Fasaderna utförs med stående träpanel i bruten vit (NCS 1505-Y20R). Fönster utförs med gul spröjs (NCS 2050-Y10R, grått foder (NCS 3502-Y) och mörkgrön dörr (NCS 8005-G20Y). Tak beläggs med rött tegel.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S367 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 160,2 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med en byggnadshöjd om max 4,5 m. Detaljplanen saknar bestämmelse om avstånd till tomtgräns vilket innebär att byggnadsstadgan och 4,5 m gäller.

Fastigheten ingår i område för pågående planarbete avseende ändring av detaljplaner för att motverka ovarsam förtätning av villastaden enligt beslut från kommunstyrelsen 26 april 2021 (§ 55).

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljövården.

### **Yttranden**

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet.

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

Byggnader ska enligt 2 kap. 6 § PBL placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Tomter ska enligt 8 kap. 9 § PBL ordnas på ett sätt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tillvaratas. Enligt 2 kap. 9 § PBL får byggnadsverk inte medföra en betydande olägenhet. Vid bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. I praxis har det fastslagits att det ska vara fråga om avsevärda olägenheter för att det ska anses utgöra en betydande olägenhet. Vad som utgör en betydande olägenhet ska därmed bedömas restriktivt.

Byggnader i kvarteret har en variation i arkitektoniskt uttryck och färgsättning. Området är relativt tätbebyggt. Aktuell byggnad är indragen på tomten och får



en diskret placering i stadsbilden. Förslaget bedöms anpassat till omgivningen. Projektet innebär inga lovpliktiga markförändringar eller murar, byggnaden anpassas till befintlig topografi. Projektet bedöms planenligt och inte innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i PBL.

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För bostäder med en boarea om max 35 kvm får daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara enligt boverkets byggregler 3:224. Aktuell byggnad har en boarea om ca 32 kvm och bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet.

Samnyttjande av infart och parkering bedöms lämplig, krav på att genomföra enskild infart innan slutbesked ställs inte. Att nyttja annan fastighets infart/parkering är en civilrättslig fråga som ligger utanför prövningen av bygglov.

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 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Befintlig friggebod på tomten ska rivas eller flyttas.

### **Underlag för beslut**

- Situationsplan på nybyggnadskarta, inkom 2022-03-13
- Fasadritning, inkom 2022-03-15
- Projektbeskrivning, inkom 2022-03-13
- Sektionsritning, inkom 2022-03-13
- Planritning, inkom 2022-02-19

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

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 15 mars 2022.

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](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).