



Byggnadsnämnden

KLINGSTABACKEN 1 (KLINGSTAVÄGEN 28) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i en våning och inredd vind. Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan 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: Dennis Karlsson, Dalgatan 2b, 195 47 Märsta

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 32 965 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade den 2 februari 2022 (§ 9) att, med stöd av 9 kap. 34 § PBL, bevilja rivningslov för rivning av befintligt enbostadshus på fastigheten Klingstabacken 1.

Beskrivning av ärendet

Aktuell ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i en våning med inredd vind. Föreslagen nybyggnad har en byggnadsarea om 169,5 kvm och bruttoarea om 211,7 kvm. Fasader utförs i liggande vit träpanel (NCS S-1002Y) och taket beläggs med svarta betongpannor.

Ursprungligt förslag har reviderats. Tidigare inlämnat förslag innebar planavvikelse avseende våningsantalet och byggnadshöjden. Förslaget har reviderats avseende minskade takkupor och stödmurar i tomtgränser har utgått.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S59 med beteckningen BF I v. Högst 1/5 av tomten får bebyggas, vilket för fastigheten Klingstabacken 1 motsvarar max 206,2 kvm byggnadsarea. Byggnad får uppföras i en våning och högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,6 meter. Utöver angivet våningsantal får vind inredas.

Planbestämmelserna reglerar inte avståndet till tomtgräns, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Punktprickad mark från inte bebyggas.

Fastigheten ligger inte inom något utpekade bevarandeområde, enligt kommunens Kulturmiljöhandbok. Fastigheten bedöms inte ingå i ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap 13 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL framgår att byggnader ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara tillgänglig.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får byggnadsverk inte medföra fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter på annat sätt.

Av 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att med våning avses ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Vid beräkning av byggnadshöjden ska först fastställas vilken fasad som är beräkningsgrundande. Den beräkningsgrundande fasaden bör bestämmas utifrån vilken fasad som får anses ha störst allmän påverkan, bl.a. med hänsyn till om någon av sidorna är riktad mot allmän plats. I första hand bör detta vara ena långsidan parallell med gatans längdriktning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret fastslår att det är fasad mot nordost som ska utgöra beräkningsgrundande fasad, då denna långsida vetter mot gata och har störst omgivningspåverkan. Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs.

Redovisade takkupor i takfallet mot nordost är mindre och upptar en begränsad del av takets längd. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att takkupornas storlek och utformning inte dominerar takfallet eller påverkar upplevelsen av byggnadens höjd och att de därför kan bortses från vid beräkningen av byggnadshöjden. Tillåten byggnadshöjd överskrids inte och byggnadshöjden kommer inte att vara högre än 0,7 meter över vindsbjälklagets översida. Vinden utgör därmed inte en våning, enligt 1 kap. 4 § PBF.

Förslaget redovisar även en större takkupa i motsatt långsida. Då denna takkupa uppförs på den sida av byggnaden som inte betraktas som beräkningsgrundande påverkats inte beräkningen av byggnadens höjd.

Det finns inte någon definition av begreppet vind i plan- och bygglagstiftningen. I Plan- och byggtermer 1994, TNC 95 definieras vind som ”utrymme i byggnad begränsat mot det fria huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget”.

Redovisad takkupa i takfallet mot sydväst upptar 1/3 av takfallet och vinden avgränsas i huvudsak av byggnadens yttertak. Takkuporna är inte av den omfattning att vinden ska anses vara ett utrymme som avgränsas av byggnadens ytterväggar, enligt definitionen av våning i 1 kap. 4 § PBF. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det översta planet i det aktuella fallet utgör en vind.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms förenligt med

tillämpliga krav på utformning och anpassning till omgivningen. Med hänsyn till innehållet i gällande plan och områdets karaktär bedöms förslaget inte innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i plan- och bygglagen. Bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan, inkom 2022-05-31
- Markplaneringsritning, inkom 2022-05-31
- Sektion A-A och planritningar, inkom 2022-05-31
- Sektion B-B och planritning, inkom 2022-05-31
- Fasadritning mot sydväst och sydost, inkom 2022-05-31
- Fasadritning mot nordost och nordväst, inkom 2022-05-31

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 samtidigt 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-tekniskt-samrad

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
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Energiberäkning
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2022-05-17.

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.

Underrättelse:

- 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