

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **KULLEN 6 (IDALAVÄGEN 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea (BYA) om 125 kvm. Bruttoarean uppgår till totalt 425 kvm. Nybyggnaden föreslås uppföras i två våningar med källare och inredd vind.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 14 juni 2023 (§ 118) att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov för rivning av huvudbyggnad och komplementbyggnad. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde bygglov för nybyggnaden samt avvisade överklagan gällande rivningen. Ärendet återförvisade till nämnden för fortsatt handläggning avseende bygglovet. Länsstyrelsen bedömde att nybyggnaden avviker från gällande detaljplan eftersom det redovisade skärmtaket ovan entrén räknades med i byggnadsarean.

Förslaget har reviderats och strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.  
Stefan Peterson, Allandalsvägen 4, 194 92 UPPLANDS VÄSBY

### **Avgift**

Avgiften har tagits ut i vid tidigare beslut.

### **Bakgrund**

Huvudbyggnaden föreslås uppföras i två våningar med källare och inredd vind. Garaget placeras i källarvåning med nedfart från gavelfasaden mot väst. Den föreslagna byggnaden upptar en byggnadsarea om 125 kvm och den totala bruttoarean för källarvåning, entréplan, övre plan samt inredda vinden uppgår till 425 kvm.

Byggnadshöjden ska räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Beräkning av byggnadshöjden ska utgå från en beräkningsgrundande fasad. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:3 bör beräkningsgrundande fasad i första hand vara byggnadens ena långsida och normalt en fasad som är parallell med gatans längdriktning och som ger det mest dominerande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

intrycket och får störst omgivningspåverkan. I detta fall fastställs fasad mot söder (mot gång- och cykelvägen) som beräkningsgrundande.

Byggnadshöjden bestäms därför till 7,6 meter mätt från medelmarknivån/marknivå. Entrén ligger på husets baksida mot norr. Nedfarten till garaget i källarvåningen kräver markborttagning.

Ärendet togs upp för prövning vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 14 juni 2023. Nämnden beslutade då om att bevilja rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 27 september 2023 med ärendebeteckning 403-36980-2023 upphävde bygglov för nybyggnad av enbostadshus och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. I samma beslut avvisade länsstyrelsen överklagan avseende beviljat rivningslov. Länsstyrelsen bedömde att byggnaden överskrider den högsta tillåtna byggnadsarean enligt gällande detaljplan då det lovbefriade skärmtaket räknades med i byggnadsarean.

Förslaget har reviderats efter länsstyrelsens beslut, skärmtaket ovan entrén i fasad mot norr har tagits bort från ritningarna och därmed överensstämmer byggnadsarean med gällande detaljplan.

Länsstyrelsens beslut har överklagats av grannar till mark- och miljödomstolen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att nu aktuellt förslag inte är identiskt med det tidigare upphävda bygglovet (länsstyrelsens beslut ärendebeteckning 403-36980-2023) och därmed kan en prövning av aktuellt förslag göras.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S263 med beteckningen Ö. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/10 av fastighetens yta, för fastigheten Kullen 6 motsvarande 125 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,6 meter räknat från medelmarknivå. Byggnadsnämnden äger rätten att så med hänsyn till tomtens storlek och andra inverkan omständigheter utan olägenhet kan ske medgiva att vinden inreds, dock byggnader av trä få max 1/3 av vindens yta får finredas. Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Fastigheten ligger inte inom bevarande- eller riksintresseområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok, men fastigheten angränsar till bevarandeområde B51 med sekelskiftsvillor i större volymer, ofta med sockel i natursten och med rymliga trädgårdar.

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 stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

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.

Förslaget för nybyggnad av enbostadshus har omarbetats för att skapa minsta möjliga påverkan på den befintliga terrängen och anpassa byggnaden i tomtens topografi.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det aktuella förslaget med nedfarten från fastighetsgränsen mot Idalavägen kan tillåtas. Detta med hänsyn till den begränsade möjlighet för infart från det allmänna vägnätet, tomtens utformning och placering samt storlek av byggrätten.

I sin helhet överensstämmer förslaget samtliga planbestämmelser med avseende av 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, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet och bedömer att det finns förutsättningar att bevilja bygglov.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar.

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 enligt 2 kap. 9 § PBL.

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

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Fastigheten ligger enligt kartunderlaget för klimatanpassning hos Länsstyrelsen i ett område där det finns en betydande översvänningsrisk. Fastighetsägaren har informerats om detta och den teknisk lösningen kommer granskas vid tekniskt samråd.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Planritningar 2023-10-24
2. Markplaneringsritning 2023-10-24
3. Sektion 2023-10-24
4. Situationsplan 2023-10-17
5. Planritning 2023-10-17
6. Sektion 2023-10-11
7. Fasadritningar N, O 2023-10-11
8. Fasadritning S, V 2023-10-11
9. Marksektion 2023-10-11
10. Planritning 2023-10-11
11. Skrivelse från granne 2023-11-07

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. KULLEN 6 (IDALAVÄGEN 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus
2. Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län 2023-09-27

**För lovet gäller följande****Omfattning och utförande av kontroll**

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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-ditt-arende](http://www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende)

**Utstakning och lägeskontroll**

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.

**Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd**

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs.
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

### **Upplysningar**

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan kan komma att krävas.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

#### Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar

#### Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar