

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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 november 2023 (§ 191) att bevilja ett nytt bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslag överklagan (ärendebeteckning 63157-2023) och länsstyrelsens beslut överklagades vidare till mark- och miljödomstolen som i sin tur avslag överklagan den 19 juni 2024 (mål nr P 2432-24).

Mark- och miljödomstolens beslut överklagades av berörda grannar till Mark- och miljööverdomstolen som den 14 augusti 2024 beslutade att inte ge prövningstillstånd (Mål nr P 9768-24), och därmed vann beslutet om nybyggnad av enbostadshus laga kraft.

Den nu aktuella ansökan avser nytt bygglov. Förslaget är en ändring av den tidigare beviljade bygglovet för nybyggnad genom en mindre justering av huvudbyggnadens mått och utformning.

Förslaget 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
3. Avgiften för handläggningen är 48 654 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Avgift

Avgiften för beslutet är 48 654 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

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 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.

Den första 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 reviderades efter länsstyrelsens beslut, och miljö- och stadsbyggnadskontoret beviljade den 8 november 2023 (§ 191) ett nytt bygglov för nybyggnad. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avvisade överklagan (länsstyrelsens beslut ärendebeteckning 63157-2023). Länsstyrelsens beslut överklagades av grannar till mark- och miljödomstolen som i sin tur avvisade överklagandet. Mark- och miljödomstolens beslut överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som beslutade den 14 augusti 2024 (Mål nr P 9768–24) att inte ge prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Fastighetsägaren har nu kommit in med denna ansökan som avser nytt bygglov. Förslaget innebär en ändring av den tidigare beviljade bygglovet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Najib Veghar

Ändringen som föreslås är justering av byggnadens bredd och längd samt ändring av fönsterutförning och utformning av frötespis. Även plansölningen ändras.

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.

Vindsinredningen har prövats enligt tidigare lov och ytan i vinden har inte ökat.

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 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

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 översvämningrisk. Fastighetsägaren har informerats om detta och den teknisk lösningen kommer granskas vid tekniskt samråd.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

- Situationsplan in 2024-10-06
- Fasadritningar 2024-10-17, 2024-10-18
- Sektion 2024-10-06
- Planritningar 2024-10-07, 2024-10-18
- Marksektion 2024-10-06

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. KULLEN 6 (IDALAVÄGEN 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Najib Veghar

Utstakning och lägeskontroll

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via 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.

Upplýsningar

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/anmälan 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
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar