

Dana Costa
08-568 91 258
miljo.stadsbyggnad@danderyd.se

Dnr BN 2018-001278

Byggnadsnämnden

KOLTRASTEN 26 (EDSVIKSVÄGEN 66B)
**Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus,
garage och stödmurar**

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har den 18 november 2018 emottagit ansökan om bygglov för uppförande av enbostadshus. Det ursprungliga förslaget har omarbetats för att anpassas till gällande planbestämmelser. Det nu aktuella förslaget är ett tvåvåningshus med källarplan, och följer detaljplanen D123 utan avvikelser.

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, garage samt stödmur.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.
Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Lars Stridh, Storängsvägen 10, 131 41 NACKA

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Bygglovavgift

Avgiften för lovet är totalt 34 344 kronor.



Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med byggnadsarea om 130 kvm och bruttoarea om 419 kvm samt öppenarea (balkong) om 2,2 kvm. Byggnaden har 2 våningar och en källare. Byggnadshöjd är 9 meter, räknad från medelmarknivån. Föreslagen nybyggnad placeras 4,5 meter från tomtgräns mot Koltrasten 24 och 11,8 meter mot Koltrasten 19. Fasaderna utförs i stående träpanel behandlad med järnvitriol, sockel putsas i gråkulör och tak beläggs med plåt.

Komplementbyggnad är ett garage med byggnadsarea om 30 kvm, och byggnadshöjd på 4 meter. Garaget placeras en meter från tomtgränsen mot grannfastigheten.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde.

För fastigheten gäller detaljplan nr D123 med beteckningen B II fril. Fastigheten får bebyggas med friliggande huvudbyggnad med högst två våningar. Största byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad är 130/30. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Två lägenheter varav den ene om högst 45 kvm bruttoarea, alt verksamhet som inte är störande för omgivningen får anordnas.

Högsta totalhöjd (nockhöjd) för huvudbyggnad/komplementbyggnad är 9,0/4,0 och högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter. Minsta avstånd för huvudbyggnad till gata är 6 meter och till övriga tomtgränser 4,5 m. Minsta avstånd för komplementbyggnad är 1 meter till tomtgränser mot grannfastigheter.

Fastigheten ligger inte inom bebyggelse som är skyddad för sitt kulturhistoriska värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten är idag obebyggd och tomten har en kraftigt sluttande topografi. Tillgänglighet på tomten är därför mycket begränsad och entrén har placerats på det lägst belägna källarplanet. Huset utformas av två i höjd förskjutna volymer och tillgänglighetsfrågor har därför varit relevanta att lösa enligt krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (PBL 8 kap. 1 § punkt 1 och 3, samt Boverkets byggregler BBR 22, 3 kap.) Enligt 3 kap. 19 § PBL behöver inte entrén till ett en- eller tvåbostadshus varar tillgängligt om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven. Undantag gäller inte krav på tillgänglighet inne i en- eller tvåbostadshus.



Tillgänglighet

Utförning av källaren som inrymmer entréfunktioner har delvis tillgodosedda utrymmen för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Köket är dock placerat på våningen ovanför källarplanet. Krav på tillgängligheten är tillgodosedd med en plattformhiss som monteras i vägg vid trappan.

Byggnadens två i höjd förskjutna volymer är sammanlänkade med en lång trappa som leder från källare upp till våning två och utgör huset axel.

Byggnaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet i enlighet med 8 kap. 1 § punkt 1 och 3 PBL och Boverkets byggregler kap. 3 om tillgänglighet och bostadsutförning.

Placering och utförning

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utförning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

God färg-, form- och materialverkan

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

Garagets storlek, höjd och placering strider inte mot detaljplanen.

Terrängens beskaffenhet kräver ett antal stödmurar, trappor och terrasser som är välanpassade till befintliga förhållanden och byggnaden är varsamt anpassad till platsens förutsättningar. Markuppfyllnader överstiger inte en meter.

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 uppförande av enbostadshus, garage och uppförande av stödmurar.



Underlag för beslut

- Tjänsteutlåtande 2019-02-07
- A01 Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta, 2019-02-06
- A02 Markplaneringsritning och takplan 2019-02-06
- A03-A Källarplan 2019-02-06
- A03-B Plan 1 och 2 2019-02-06
- A04-A Sektion A 2019-02-06
- A05-A Fasad sydväst 2019-02-06
- A05-B Fasad nordväst och nordost 2019-01-29
- A05-C Fasader mot sydost 2019-02-06
- Uträkning av BTA 2019-02-06
- Uträkning av medelmarknivå 2019-02-06

Bilaga 1: Fotografi från platsen

Bilaga 2: Fotografi från platsen

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 e-posta miljo.stadsbyggnad@danderyd.se eller skicka brev till Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Box 74, 182 11 Danderyd när du vill beställa tid för *tekniskt samråd*. Bifoga kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd. Kom ihåg att ange diarienummer.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)



- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad
- Färdigställandeskydd Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 6 februari 2019.

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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

Hur man överklagar

Ett beslut från Byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av 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.