

Dana Costa
08-568 910 00
miljo.stadsbyggnad@danderyd.se

Dnr BN 2019-001240

Byggnadsnämnden

SOLSIDAN 27 (FALKS VÄG 36)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med två våningar med en byggnadshöjd på 6,5 kvm. Byggnadsarean (BYA) är 117,5 kvm och bruttoarea (BTA) är 235 kvm.

Byggnadsnämnden beviljade den 17 juli 2019 bygglov (dnr BN 2019-000435) för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten. Beslutet överklagades av grannarna till länsstyrelsen som avlog överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som 10 december 2019 upphävde byggnadsnämndens beslut.

Sökanden överklagade domstolens beslut till mark- och miljööverdomstolen som har meddelat prövningstillstånd. Beslut i målet har ännu inte meddelats.

Sökanden har genom denna ansökan ändrat rumsdispositionen och anpassat planlösningen efter de synpunkter som framkom i mark- och miljödomstolens dom.

Det inlämnade reviderade förslaget är planenligt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för uppförande av enbostadshus på fastigheten Solsidan 27.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Erik Zandén, certifierad kontrollansvarig med klass N. Adress:
Margretelundsvägen 109, 184 63 Åkersberga

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 31 736 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten är avstyckad från Solsidan 12 den 13 mars 2019 och är idag inte bebyggd. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med två våningar med en byggnadshöjd på 6,5 kvm. Byggnadsarean (BYA) är 117,5 kvm och bruttoarea (BTA) är 235 kvm. Byggnadens fasadmaterial består av liggande fjällpanel i ljusgrå kulör NCS S2502-4. Fönster och dörrar i trä målas i vit kulör NCS S0502.

Tidigare bygglovsansökan (dnr BN 2019- 000435) för nybyggnad av enbostadshus på samma fastighet beviljades bygglov 17 juli 2019. Det bygglovet är upphävt av mark- och miljödomstolen. Efter överklagande från sökanden har mark- och miljööverdomstolen gett prövningstillstånd. Beslut i målet har ännu inte meddelats.

Mark- och miljödomstolen som upphävde det tidigare beslutet ansåg att *den invändiga hjärtväggen mitt i byggnaden har en tjocklek som är kraftigare än vanliga innerväggar och har därmed möjlighet att utgöra brandvägg. På såväl bottenplan som övervåning finns WC/dusch tillgänglig på vardera sida om denna vägg. Det finns således fyra badrum/WC. Det är enkelt att installera kök och tvättrum i båda delarna. Huset inrymmer två delar vars planlösningar är lika. Mot bakgrund av det anförda är det uppenbart att huset är anpassat för att inredas som två bostäder. Det är inte anpassat för att utgöra enbostadshus. Det är således uppenbart att syftet är att kringgå detaljplanebestämmelsen om att en huvudbyggnad endast får inrymma en bostad.*

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D299 med beteckningen B, e1, e3, e4, n1, p1, 6,5/3,5. Enligt planen får fastigheten bebyggas med högst 15% av fastighetens area (805kvm), vilket motsvarar byggrätt på 120,75 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med den högsta byggnadshöjden om 6,5 meter till nocken räknat från medelmarknivå. Komplementbyggnadens högsta nockhöjd begränsas till 3,5 meter. Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne och minst 6,0 meter från gata.

Fastigheten ligger inte inom ett kulturhistoriskt skyddat område.



Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Inlämnat förslag i det aktuella ärendet är omarbetat och skiljer sig från det tidigare bygglovet gällande rumsdistributionen och att hjärtväggen tagits bort i husets mittendel. Det tidigare förslaget med två spegelvända planlösningar är nu ändrat. Det aktuella förslaget har tre toalett-/dusch-/badrum mot tidigare fyra. Byggnadens yttre utformning är i huvudsak oförändrad i jämförelse med det tidigare beviljade bygglovet.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen med avseende på byggnadsarea, antal våningar, byggnadshöjd och placering på tomten.

Förslaget bedöms som ett enbostadshus.

Området har en varierande arkitektur och föreslagen byggnad är en enkel modernistisk arkitektur med en god färg-, form- och materialverkan. Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och skapar en god helhetsverkan.

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 med hänvisning till 2 kap 9 § PBL.

Byggnaden och bostäderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på helhetsverkan, utformning och varsamhet för områdets befintliga förutsättningar.

Underlag för beslut

- Markplaneringsritning 2020-02-06
- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta 2020-01-19
- Anmälan kontrollansvarig 2020-01-19
- Fasad nord och väst 2020-01-17
- Fasad syd och öst och sektion 2020-01-17
- Planritningar 2019-12-15



Bilaga 1: 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 som är bygghandlingar
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Energiberäkning
- Omhändertagande av dagvatten ska redovisas i samband med tekniskt samråd.
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2020-02-06.

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
- Berörda grannar

Delges



Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du 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.