

Dana Costa
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000124

Byggnadsnämnden

MYRSTACKEN 1 (TALLÅSVÄGEN 2)

Ansökan om rivningslov och bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning av befintlig byggnad med 177 kvm bruttoarea och bygglov för uppförande av nytt enbostadshus med två våningar. Byggnadsarea är 126,5 kvm och bruttoarea är 253 kvm. Förslaget har omarbetats ett antal gånger. Byggnadens höjdläge har sänkts med avsikt att minska det dominerande intrycket som ett tvåvåningshus kan skapa på en tomt som sluttar mot Tallåsvägen och är en hörnfastighet, exponerad från två sidor.

Byggnadens placering är förskjuten från det befintliga husets läge, som är en envåningsbyggnad. Markuppfyllnaden, enligt tidigare inlämnat förslag, har nu minimerats till en nivåskillnad som är mindre än 0,5 m. Byggnadens färdiga golv och omgivande marknivå ligger på +13,05 respektive +12,65 nivå.

Förslaget överensstämmer med gällande planbestämmelser med avseende på byggnadshöjd, antal våningar, utformning av tak, max byggnadsarea och placeringen.

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. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Mikael Granath, Indunvägen 12, 133 38 Saltsjöbaden

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 32 282 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan/stadsplan för Långängen nr S272 med beteckningen BII. Huvudbyggnad får högst uppta 1/10 av tomtens area, vilket för fastigheten Myrstacken 1 motsvarar 126,4 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter. Taklutning ska inte överskrida 30 grader. Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgränser.

Fastigheten ligger inte inom ett kulturhistoriskt skyddat område. Området är en villabebyggelse med en- och tvåvåningshus med varierande arkitektur.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten är idag bebyggd med huvudbyggnad i ett plan, som ska rivas och ersättas med en tvåvåningsbyggnad.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med byggnadsarea om 126,4 kvm och bruttoarea om 253 kvm. Byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om 6,58 meter. Föreslagen byggnad placeras 9 meter från tomtgräns mot gata och mer än 4,5 meter från gränsen mot grannfastighet. Fasaderna utförs i liggande träpanel, i grå kulör NCS 1502-Y, tak beläggs med takpannor i svart kulör.

Förslaget har omarbetats ett antal gånger för att uppfylla krav på anpassning till befintliga förutsättningar med avsikt att anpassa huset med minsta möjliga markförändringar.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen avseende byggnadshöjd som är 6,58 meter med en 27 graders taklutning. Byggnaden är i två våningar med en byggnadsarea på 126,4 kvm. Avstånd till fastighetsgränser understiger inte 4,5 meter. Fasadmateriäl är liggande träpanel i grå kulör och takbeläggning är svarta betongtegelpannor.



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

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är eventuella 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. (2 kap 9 § PBL)

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

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och planens syfte och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet och bygglov för uppförande av enbostadshus kan tillstyrkas.

Underlag för beslut

- Marksektion, 2020-03-12
- Markplaneringsritning, 2020-03-12
- Sektion, 2020-03-12
- Fasadritningar 3st, 2020-03-12
- Sektion- och plan 0 och 1, 2020-03-12

Bilaga 1: Fotografier 2st från platsen som visar befintligt hus

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 och rivningsplan
- Konstruktionsritningar – bygghandlingar
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett
2020-03-12.

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

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.