

BJÖRNJAKTEN 17 (GAMLA KYRKVÄGEN 24B)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i två våningar (souterrängshus) med takterrass och pergola på taket. På två sidor av pergolan sätts plank upp som insynsskydd.

Det saknas bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan gäller, det vill säga avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 m.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Det krävs dock avsteg från 39 § byggnadsstadgan eftersom byggnaden placeras närmare tomtgräns än 4,5 m mot fastigheten Björnjakten 7. Ägaren till grannfastigheten har gett medgivande.

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 samt att
2. Byggnadsnämnden beslutar att medge undantag enligt plan- och bygglagens övergångsbestämmelser samt 39 § byggnadsstadgan för placering av byggnad närmare tomtgräns än 4,5 m mot fastigheten Björnjakten 7.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mona von Matern, Ringvägen 7, 118 60 STOCKHOLM

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 34 638 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 74 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 104,5 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,2 räknat från medelmarknivå.

Det saknas bestämmelsen om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan gäller dvs avstånd till tomtgräns ska vara minst 4,5 m.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Tomten är liten för sitt ändamål. En fastighetsreglering gjordes under 2020 för att möjliggöra placering av en byggnad på tomten med tillräckligt avstånd till tomtgränserna. Byggnaden placeras dock närmare tomtgräns än 4,5 m mot Björnjakten 7. Ägaren till grannfastigheten har gett medgivande.

Byggnaden är utformad i två våningar (souterrängshus) med takterrass och pergola på taket. På två sidor av pergolan sätts upp plank som insynsskydd. Takterrassen nås via en utvändig trappa som ligger närmare tomtgräns än 4,5 m. Godkännande från berörd granne förväntas vid sammanträdet.

Fasaden är träpanel med laserad mörkgrå kulör. Fasaden mot öster är betraktelsefasad. Byggnadshöjden är 7,2 m beräknad från medelmarknivån.

Alla funktionen för bostadsändamål såsom kök placeras på övervåningen istället för entrévåningen. Tillgängligheten till övervåningen nås via en lyftplatta i trappan.

Underlag för beslut

- Grannegodkännande 2020-05-17
- Markplaneringsritning 2020-05-17
- Fasadritningar 2020-05-17
- Fasadritningar 2020-05-17
- Planritningar 2020-05-25



- Planritningar 2020-05-17
- Markplaneringsritning 2020-05-17
- Situationsplan 2020-05-17
- Intyg 2019-12-20

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 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-infor-startbesked/.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan
- 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

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 25 maj 2020.

För lovet 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
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- 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.