



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GANDVIK 8 (VENDEVÄGEN 5)

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt rivning av befintlig byggnad

Ärendet

Ärendet avser rivningslov för rivning av befintligt vårdshus (grundläggningen bevaras) och bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. Fasader ska utformas med rödbrunt tegel lika befintligt.

Taket ska vara valmat och förses med tvåkupigt rött lertegel.

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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor.
 - a. Brandskydd, tillgänglighet samt avfallshantering ska redovisas senast inför det tekniska samrådet. Innan beslut om startbesked ska dessa redovisningar godkännas av Miljö- och stadsbyggnadskontoret.
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Lars Bjurström, Korhoppsgatan 23, lgh 1404, 120 64 Stockholm.
5. Avgiften för handläggningen är 183 914 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 183 914 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

I det första förslaget som inkom innehöll det nya flerbostadshuset förutom sex stycken lägenheter, även en sjunde lägenhet placerad på vinden. Flerbostadshuset var därför också försett med takkupor och indragna balkonger, vilket gjorde förslaget planstridigt då den högsta tillåtna balkongytan överskreds. Förslaget avstyrktes.

Nu har ett nytt förslag inkommit där sex stycken lägenheter redovisas och en oinredd vind utan takkupor samt endast så mycket balkongyta som planen tillåter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att gemensamhetslokalen vårdshuset kan byggas om till bostäder. Planen tillåter att den nya byggnaden blir en våning högre och ges ett flackare tak än den befintliga. Den ökade byggrätten för vårdhusbyggnaden regleras med nockhöjd och begränsning av byggnadsarea samt placering. Planen innebär att vårdhusbyggnaden i huvudsak föreslås rivas ner till källarbjälklaget och en ny bostadsbyggnad uppförs vilken möjliggör för sex lägenheter att byggas.

Ansökan avser flerbostadshus med en byggnadsarea om 417 kvm och 1150 kvm bruttoarea. Byggnaden har en nockhöjd om +15,5 meter över nollplanet. Fasaderna utförs i brunt tegel lika befintlig byggnad. Tak beläggs med tvåkupigt lertegel.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 319 med beteckningar B, h1, o1, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, s1, h4, h5

Huvudbyggnaden får uppföras till den högsta nockhöjden om +15,5 meter över angivet nollplan. Byggnadens placering styrs av den byggbara ytan.

Avsikten med föreslagen detaljplan är inte att ändra byggrätten för befintlig bebyggelse utöver vårdshuset utan att bevara den bostadsbebyggelse som finns idag.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom ett område som benämns "potentiellt värdefullt". Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att området är särskilt kulturhistoriskt värdefullt och omfattas därmed av

förvanskningförbudet i 8 kap 13 § plan- och bygglagen och beskrivs i kommunens kulturmiljöhandbok enligt följande: "Det så kallade Familjehotellet i kvarteret Gandvik utgör ett mycket tidstypiskt uttryck för den sena modernismens bebyggelse i Djursholm. Bostadskomplexet är ett av få exempel på flerbostadshus från 1960-talet i kommundelen och är också det enda bostadshuset med funktion som "familjehotell" i kommundelen. Miljön är i sin helhet mycket välbevarad och en viktig representant för det sena 1900-talets bebyggelseutveckling i Djursholm."

Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande X /Sökande har inte haft några synpunkter över tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

I planarbetet gjordes kulturhistorisk utredning och konsekvensbeskrivning har tagits fram inom ramen för arbetet med detaljplanen. I utredningen beskrivs de kulturhistoriska värdena för befintlig bebyggelse och omgivning. Bland annat visar utredningen att en rivning av byggnaden kommer medföra negativ påverkan på anläggningens kulturvärden. Byggnaden har ett socialt värde som vårdshus och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

samlingspunkt historiskt sett, samt i sitt enhetliga och tidstypiska sammanhang i bebyggelsen. Kommunen har i detaljplanen gjort bedömningen att det allmänna intresset av att bevara världshuset med sina höga kulturvärden får stå tillbaka för ett annat allmänt intresse som ligger i att skapa fler bostäder. Rivningen av världshuset är således planenlig.

Enligt den kulturhistoriska utredningens konsekvensanalys kommer nybyggnationen innebära en volymökning jämfört med den befintliga byggnaden som i sin tur påverkar anläggningen som helhet. Världshusbyggnaden anses ha hög autenticitet och anläggningen i stort är identitetsskapande för Djursholm. Förändringen innebär att anläggningens välbevarade helhetsmiljö påverkas negativt eftersom världshusbyggnaden rivs. Däremot har världshusbyggnaden förändrats under årens gång med både indrag i takfall för nya fönster samt en tillbyggnad mot Vendevägen. Den negativa påverkan som den föreslagna förändringen innebär är dock inte så påtaglig att den är olämplig och med en hänsynsfull gestaltning som efterliknar det befintliga byggnaden och den övriga bebyggelsen bedöms påverkan vara lindrig. Gestaltningen för den nya byggnaden avser ta vara på och återskapa många av de särdrag som beskrivs i utredningen. Bland annat i materialval, fasadutformning och färgsättning. Den volymstudie som redovisats under planarbetet syns nedan:



Figur 10. Volymstudie för befintlig och ny byggnad.

Enligt aktuellt förslag förses den nya byggnaden inte längre med takkupor och ytterligare balkonger. Den nya byggnaden ska enligt detaljplanens bestämmelser ha en takvinkel om minst 20 graders lutning. Förslaget redovisar en taklutning om 26 grader. Detaljplanen reglerar en maximal nockhöjd om +15,5 meter över angivet nollplan.

I projektbeskrivningen anges att: ”målsättningen med gestaltningen av det nya flerbostadshuset är att bygga vidare på samma gestaltningsidé med fasader i tegel och betong och att byggnaden kan tillåtas ett lite mer vågat uttryck än resten av byggnaderna i föreningen för att även fortsättningsvis uppfattas som en centralgestalt i området och ett naturligt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

inslag vid Djursholms torg”.

Flerbostadshuset rymmer enligt förslaget sex stycken lägenheter och en oinredd vind.

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

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL

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 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 anpassad till tomtens topografi och den föreslagna markförändringen bedöms godtagbar. Dagvattnet från taket på det nya flerbostadshuset leds till växtbäddar norr och söder om byggnaden. Dagvatten från befintliga tak leds till befintliga vegetationsytor inom planområdet. Yta avsedd för dagvattenanläggning placeras även mellan parkeringen och Vendevägen.

Enligt länsstyrelsens rekommendation kring lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län ska ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras ovanför 2,7 meter. Nivån utgör ingen absolut undre gräns. Om ny bebyggelse placeras under denna nivå behöver kommunen visa att exploateringen inte blir olämplig. Grundläggningen inom Gandvik 8 är befintlig och lägre än den rekommenderade nivån, ner till ca 1,5 meter. Ny byggnadsvolym byggs på befintlig grundläggning. Vid ett 100-årsregn riskerar vattnet att nå garageinfarten. Det bedöms föreligga så pass låg risk att ett sådant scenario inträffar att det inte krävts åtgärder i planbestämmelserna.

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.

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



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. E-tjänst in 2025-06-02
2. Fasadritningar 2025-06-02
3. Fasadritningar 2025-06-02
4. Fasadritningar 2025-06-02
5. Fasadritningar 2025-06-02
6. Sektion 2025-06-02
7. Sektion 2025-06-02
8. Takplan 2025-06-02
9. Planritningar 2025-06-02
10. Planritningar 2025-06-02
11. Planritningar 2025-06-02
12. Planritningar 2025-06-02
13. Projektbeskrivning 2025-06-02
14. Illustration 2025-06-02
15. Illustration 2025-06-02

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Gandvik 8. Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och rivning av befintlig byggnad.
2. *Yttrande från...*

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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

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/ 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.
- Brandskyddsbeskrivning
- Närmare redovisning av avfallshanteringen
- Utlåtande tillgänglighet
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Upplysningar

För lovet 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.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar