

Byggnadsnämnden

MUNIN 20 (BUREVÄGEN 24B)

Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och förråd samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivning och nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Munin 20 i Djursholm. Nybyggnadsförslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

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 stödmurar.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL, att ge rivningslov för befintligt enbostadshus och förråd.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Dan Stom, Pararet AB, Box 6, 76721 Norrtälje

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

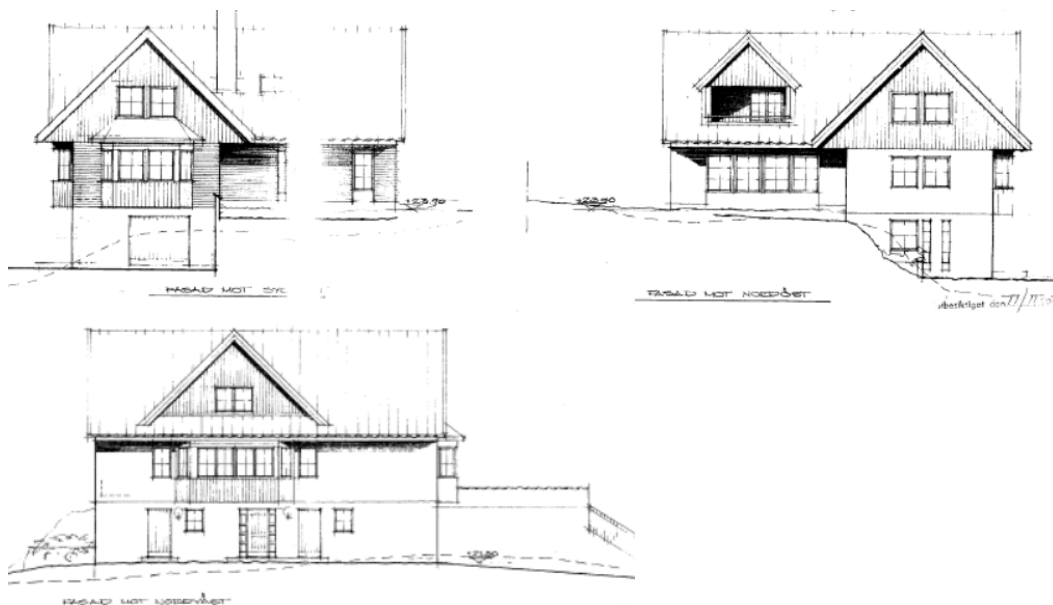
Avgift

Avgiften för bygglovet är 66 716 kronor och avgiften för rivningslovet är 12 605 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



Beskrivning av ärendet

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus med en bygnadsarea om ca 180 kvm. Befintlig byggnad uppfördes 1980. Ansökan avser rivning av befintligt bostadshus samt ett mindre förråd om 12 kvm.



Arkivritningar nybyggnad av enbostadshus, AB Markbohus 1980

Inlämnat nybyggnadsförslag redovisar ett enbostadshus i två våningar, inredd vind samt källare. Föreslagen huvudbyggnad har en bygnadsarea om 180 kvm och bruttoarea om 540 kvm. Byggnadshöjden, mätt från markens medelnivå, är 7,1 meter. Enligt förslaget utförs fasader i puts i bruten vit kulör. Valmat tak i rött beläggs med tvåkupigt rött lertegel.

Föreslagen nybyggnad placeras i samma läge som befintlig byggnad på tomten och utnyttjar befintlig tomtplanering med garageinfart i souterräng. Befintlig stödmur behålls i samma läge och anpassas till ny byggnad. Mot trädgårdssidan redovisas stödmur för anordnande av pool och uteplats.

Skärmtak vid entré ingår inte i ansökan om bygglov. Enligt 9 kap 4 § PBL kan lovfritt skärmtak anordnas över entré om det inte täcker en större area än 15,0 kvm och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Enligt gällande detaljplan nr 420 har fastigheten beteckningen BFII 2000 m. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Högst 1/9 av tomten får bebyggas, vilket motsvarar 179,9 kvm. Huvudbyggnaden får ha två våningar och en byggnadshöjd om 7,5 meter. Utöver angivet våningsantal får

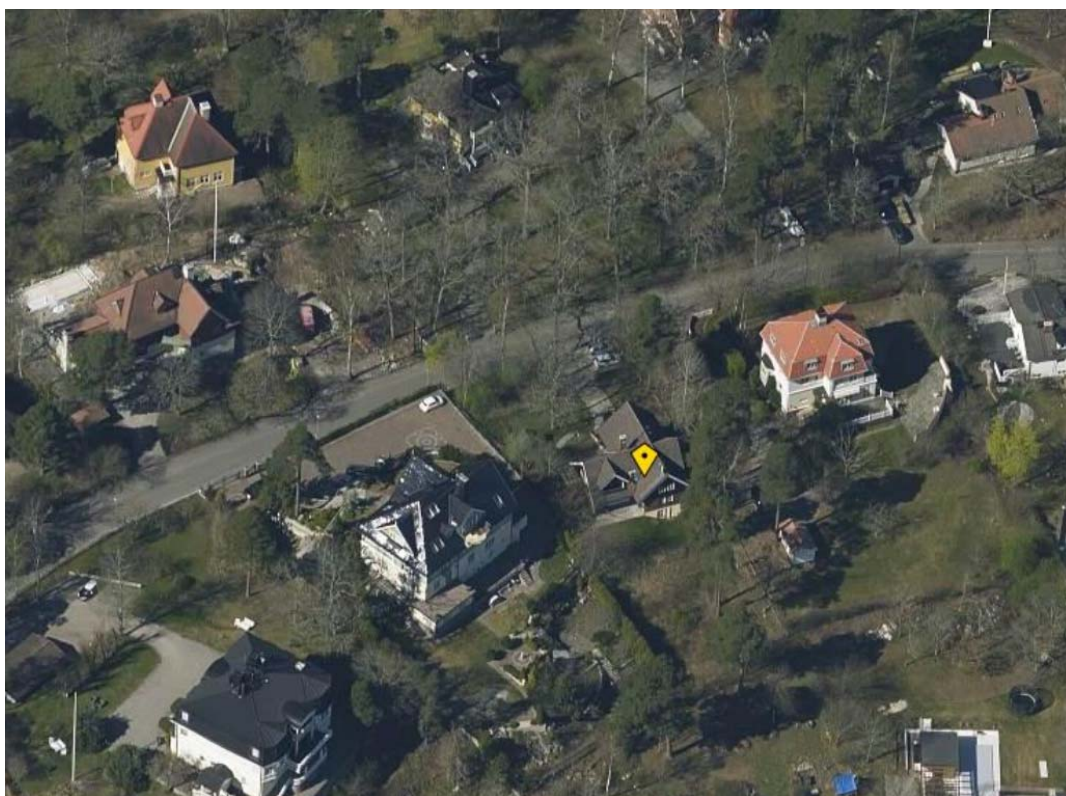


antingen inredningsbar vind eller inredningsbar sluttningsvåning anordnas. Byggnad ska placeras med ett minsta avstånd om minst 4,5 till tomtgräns. Prickad mark får inte bebyggas.

Fastigheten omfattas av planbestämmelse m – miljöhänsyn, som innebär att särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B17 (Burevägen/Väringavägen). Området speglar den bebyggelsekaraktär som Svalnäs fick under tidigt 1900-tal. Jugend och nationalromantik är de dominerande arkitekturstilarna. Husen är individualistiskt utformade och oftast centralt placerade på stora naturtomter.

Området är att betrakta som särskilt värdefullt, enligt 8 kap 13 § PBL, vilket innebär att förbud mot förvanskning gäller.



Vybild Burevägen

Remiss

Fastighetens ägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 26 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.



Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Rivningslov

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges om byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att aktuell byggnad saknar rivningsförbud i gällande detaljplan och den aktuella byggnaden är inte klassad som värdefull eller omistlig i kommunens Kulturmiljöhandbok.

Fastigheten ingår i ett bebyggelseområde som är att betrakta som särskilt värdefullt. Fastigheten Munin 20 styckades av på 1970-talet och bebyggdes med en typhusvilla med kraftigt utskjutande takfot. Den aktuella villan har tidstypiska karaktärsdrag men bedöms inte ha sådana arkitektoniska eller kulturhistoriska värden att den bör bevaras, varken som enskilt objekt eller som en del av helhetsmiljön. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns förutsättningar att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att byggnadsnämnden ger rivningslov för rivning av befintligt enbostadshus.

Bygglov

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. Miljö- och stadsbyggnadskonster bedömer att förslaget överensstämmer med detaljplanens bestämmelser avseende byggnadsarea, våningsantal och byggnadshöjd.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska en byggnad ha en god-, form-, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § 2 PBL. Av 8 kap. 9 § PBL framgår att en tomt ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Med hänvisning till anpassningskravet i PBL anges generella riktlinjer i kulturmiljöhandboken. För att bebyggelseområdets kulturhistoriska värden ska bevaras är det av stor vikt att:

- husen placeras i förhållande till gatan på samma sätt som intilliggande byggnader.



- ny villabyggnad anpassas till områdets karaktär och ges likartade proportioner som omgivande villor.
- den traditionella växtligheten bevaras samt att tomterna inte förändras genom stora anläggningsarbeten, som plansprängningar och utfyllnader för exempelvis parkeringsplatser.

Byggnaden placeras på samma plats som befintlig villa och ansluter väl till befintliga marknivåer på tomten. Mot trädgården har anordnandet av pool och uteplats terrasserats. Trädäck och stenmur bedöms tillräckligt väl anpassat till tomtens förutsättningar. Uppvuxna träd ska bevaras på tomten.

Den individualistiska villatraditionen i Djursholm har skapat en heterogen stadsbild med en stilmässigt och åldersmässigt blandad bebyggelse där olika arkitektoniska stilideal har satt sina avtryck. Gestaltningmässigt har stildrag i den äldre bebyggelsen från tidigt 1900-tal plockats upp i föreslagen nybyggnad. Nybyggnadens volym och formspråk knyter an till omgivande bebyggelse. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har placerats och utformats på sådant sätt att hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbildens. Förslaget bedöms uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL och bedöms inte innebära någon förvanskning av bebyggelseområdets värden, enligt 8 kap 13 § PBL.

Bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet, enligt 8 kap. 1 § PBL. Förslaget bedöms inte innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.

Förslaget överensstämmer helt med gällande detaljplan och förutsättningarna för att ge bygglov bedöms uppfyllda. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov.

Underlag för beslut

- Foton på befintlig byggnad samt omgivande byggnader, inkom 2020-11-15
- Situationsplan rivning, inkom 2020-11-15
- Situationsplan nybyggnad, inkom 2020-11-15
- Markplanering och marksektioner, inkom 2020-11-15
- Planritningar källare och entréplan, inkom 2020-11-15
- Planritningar plan 1 tr och vind, inkom 2020-11-15
- Takplan, inkom 2020-11-15
- Sektion A-A och B-B, inkom 2020-11-15
- Fasad mot söder och fasad mot norr, inkom 2020-11-15
- Fasad mot väster och fasad mot öster, inkom 2020-11-15



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 komplett 2020-11-15.

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
- 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.