

Dana Costa
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000781

Byggnadsnämnden

SKADE 2 (TYRVÄGEN 16)

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

Ärendet

Ansökan avser rivning av befintligt enbostadshus och uppförande av ny huvudbyggnad. Byggnadsnämnden beslutade 21 oktober 2020 (§ 151) att återremittera ärendet till miljö- och stadsbyggnadskontoret för omarbetning av förslagets gestaltning.

Befintligt hus med 208 kvm bruttoarea är eftersatt och svårt att rädda. Sökanden önskar riva huset och uppföra en ny huvudbyggnad i två våningar med källare. I det omarbetade förslaget har byggnaden fått en ny fasadbeklädnad som döljer den överkragande överdelen av huset med kraftiga stående träreglar vilka täcker långfasader i ett rytmiskt mönster och skapar en enhetlig volym. Gavlarna är täckta med 30 cm bred ramsågad tätsittande träpanel i ljusare silvergrå ton. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att utkragningen, som är 1,2 meter, är så stor och omfattar större delen av husets omkrets så att den skapar byggnadsarea och därmed inräknas i nedervåningens byggyta.

Byggnadsarea blir totalt 249,5 kvm vilket är planenligt. Planen tillåter en byggnadsarea om högst 250 kvm. Huset placeras parallellt med Tyrvägen och anpassningen till terrängen kräver inte större utfyllnader eller markförändringar än ca 0,5 meter. Byggnadens höjd är 7 meter, vilket överensstämmer med planbestämmelserna. Sadeltakets utformning är ett fyrfallstak med lång taklanternin i husets mittskepp som skapar en tydlig arkitektonisk karaktär och är en variant till områdets kraftfulla sadeltak. Taket bekläs med plåt med integrerade solceller mot södersidan. Förslaget bedöms uppfylla kraven i PBL på god helhetsverkan, utformning och varsamhet och 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 Skade 2.
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: Abdelhak Elhajji, certifierad kontrollansvarig, Sören Lundgren Byggkonsult AB, Landsvägen 39, 174 07 Sundbyberg

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet och rivningslovet är totalt 70 405 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Avgiften beräknas bland annat på byggnadens totala bruttoarea och öppenarea samt avgift för tekniskt samråd, startbesked och slutbesked.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivning av befintligt hus och nybyggnad av ny huvudbyggnad. Huset som avses rivas är i dåligt skick. Gällande planbestämmelser saknar skydd mot rivning av byggnader som eventuellt har ett kulturhistoriskt värde.

Ny huvudbyggnad föreslås i två våningar och en byggnadshöjd om 7 meter.

Byggnadsarea är 249,5kvm, öppenarea (takterrass) om 30,5 kvm och den totala bruttoarean är 663 kvm (källarvåning 173,5 + entréväning 249,5 + övervåning 209,5 + takterrassens öppenarea 30,5 kvm).

Byggnaden placeras 5,2 respektive 16 meter från tomtgräns mot grannfastighet och gatan. Gestaltningen består av en huvudvolym uppdelad i två våningar i en rektangulär form med ett uppglasat orangeri med takterrass mot trädgårdens sydläge. Byggnadens långfasader kläs med kraftiga stående träreglar i mörkgråkulör med rytmisk uppdelning och skapar med ljusbelysning inifrån huset tillsammans med fasadbelysning en intressant skugg- och ljusspel. Byggnadens gavlar har fasadbeklädnad i tätsittande 30 cm bred sågad träpanel i ljusare kulör.

Arkitektoniskt förstärks den invändiga trappan, garagedfart till källare och ovanliggande glasparti med karaktärsskapande smala glas mellan kraftiga stående träreglar på ett minimalistisk japanskt vis. Här kommer ljuset silas in mellan de varma tonerna i de träbeklädda reglarna och ge ett naturligt ljus invändigt. Utvändigt kommer dessa delar lysa inbjudande mot vägen.

Husets orangeri mot trädgården kommer få samma känsla som ovan beskrivna delar, med en stark arkitektonisk form som inte bara håller glaset på plats, utan även bildar stolpar till glasträcket och pergola på takterrassen. Husets fyrfallstak med en tydlig och lång taklanternin i husets mittskepp ger huset en kraftfull arkitektonisk karaktär. Tomtens befintliga äppelträd samt en dominerande stor kraftig ek ska bevaras, framsidan av huset mot gatan ska delvis beläggas med stenar och trädgårdspartier.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 259 och S418 med beteckningen BF1500 II. Huvudbyggnad får högst uppta 1/8 av tomt, dock högst 250 kvm. I byggrätten, som är begränsad till 250 kvm ingår rätten att uppföra en komplementbyggnad om max 40 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter. Planen reglerar avstånd till tomtgränsen mot granne enbart för uthus (minst 4,5m). Avståndet för huvudbyggnaden mot fastighetsgränsen mot gata får inte understiga 6 meter.

Fastigheten gränsar till ett område av riksintresse för kulturmiljövården.



Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Planen reglerar inte avståndet till tomtgräns mot grannar, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas som bestämmelse i planen: byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Huvudbyggnadens avstånd till fastighetens tomtgränser är 5,5 respektive 16 meter. Övervåningen har i det omarbetade förslaget oförändrad utkragning som ligger ca 3 meter över marknivå vid fasaderna och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att denna överhängande del, som är 1,2 meter djup, är så stor och omfattar större delen av husets omkrets att det skapar byggnadsarea och inräknas därför i nedervåningens byggyta. Byggnadsarea blir därför totalt 249,5 kvm och följer planbestämmelserna som fastställer byggnadsarea till högst 250 kvm. Bruttoarea inklusive källarvåning är 649,5 kvm. Öppenarea för takterrassen är 30,5 kvm. Huset placeras parallellt med Niordvägen och anpassningen till terrängen kräver inga större utfyllnader eller markförändringar än ca 0,5 meter. Byggnadens höjd är 6 meter.

Gestaltningmässigt har i det omarbetade förslaget huvudbyggnad en kraftig volym sammanhållen med stående träreglar i rytmisk placering som hämtar sin inspiration från japansk minimalistisk träarkitektur med kontrasterande hantering av ljus. Sadeltaket utformning är ett fyrfallstak med lång taklanternin i husets mittskepp som skapar en tydlig arkitektonisk karaktär och är en variant till områdets kraftfulla sadeltak. Taket bekläs med plåt med integrerade solceller mot södersidan.

Byggnaden bedöms som lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet (8 kap 1 § PBL). Vidare uppfyller förslaget kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan (2 kap 6 § PBL). Husets karaktäristiska fyrfallstak passar, som en ny årsring, väl in bland områdets blandning av sadeltak från olika tidsepoker.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet. Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden ger bygglov samt rivningslov för föreslagna åtgärder.

Underlag för beslut

- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta inlämnat 2020-11-19
- Tvärsektion genom tomten och elevation staket 2020-11-19
- Fasadritningar norr, syd, öst och väst (4 st) 2020-11-19
- Planritningar källarvån., entrévån., övrevån (3 st) 2020-11-19
- Sektioner A-A, B-B, (2st) 2020-11-19
- Projektbeskrivning 2020-11-19
- Markplaneringsritning 2020-11-19

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 och rivningsplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet) som är bygghandlingar
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad
- 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 2020-11-19.

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*)
- 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.