

Byggnadsnämnden

FRÖJA 12 (SVEAVÄGEN 1A)
Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av
enbostadshus samt rivningslov för
komplementbyggnader

Ärendet

Ansökan avser om- och tillbyggnad av befintligt enbostadshus samt rivning av komplementbyggnader. Förslaget innebär liten avvikelse från gällande detaljplan. Mindre entrétillbyggnad som inkräktar på prickad mark bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Förslaget bedöms i övrigt 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 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för tillbyggnad av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL att ge rivningslov för rivning av komplementbyggnader.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Anders Obäck, Nytorpsvägen 9, 132 46 Saltsjö-Boo.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 42 170 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus. Aktuellt förslag innebär att delar av den befintlig byggnaden rivs och att den byggs till samt får en ny takkonstruktion med brant sadeltak och inredd vind.

Byggnadens entré flyttas till östra fasaden (gatufasad) och en mindre entrétillbyggnad om 3 kvm placeras på prickad mark. Förslaget har en byggnadshöjd om 6 meter och byggnadsarea om 270 kvm. Förslaget innebär även fasadändringar. Befintlig byggnad har fasader i mexitegel. Enligt förslaget utförs fasader i ljusbeige puts (NCS S 1005-Y20R till NCS S 2005-Y20R). Befintliga fönster ersätts med nya större fönsterpartier med spröjs och karmar i grå kulör och dörrar utförs i oljad ek. Tak beläggs med plåt (rheinzink prepatina graphite grey eller likvärdigt).

Befintliga komplementbyggnader ska enligt förslaget rivas. Ansökan om rivningslov omfattar befintligt garage om 40 kvm samt befintlig bod om 17 kvm. Vid handläggningen av ansökan har det framkommit att det även finns ett utrymme under befintlig terrassnivå i tomtgräns mot väster som saknar bygglov.

Befintlig huvudbyggnad och tillhörande garage uppfördes 1974. Mindre tillbyggnader av huvudbyggnaden har utförts. Bygglov för pool och terrasmur finns från 1987. 2002 gavs lov för markuppfyllnad samt nya stödmur där det av texten framgår att terrassen utökas i samma nivå som grannens. Det utrymme som finns under terrassnivån saknar bygglov och betraktas som en olovlig byggnad. Byggnaden är placerad i tomtgränsen och ligger helt på prickad mark. Aktuellt förslag innebär att terrasstaket rivs, hela utrymmet fylls igen och marken terrasseras ned mot söder.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D89 med beteckningen BFIv e. Enligt planen får fastigheten bebyggas med max 270 kvm byggnadsarea. Byggnad får ha en våning samt souterrängvåning. Vind får inredas. Högsta byggnadshöjden får vara 6,0 meter, räknat från medelmarknivå. Prickad mark får inte bebyggas. I övrigt saknar detaljplanen bestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns.

Byggnaden är inte klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och ligger inte



inom något bevarandeområde, enligt kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Djursholms villastad är dock utpekad som ett område av riksintresse för kulturmiljövården.

Remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Det ställs även krav på så kallat planenligt utgångsläge, det vill säga att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för åtgärder som innebär avvikelser från detaljplan om avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens syfte.

Befintliga komplementbyggnader som avses rivas omfattas inte av rivningsförbud och saknar sådant kulturhistoriskt värde att de bör bevaras. Rivningslov ska därmed ges enligt 9 kap. 34 § PBL. Som villkor gäller även att byggnad under terrass ska rivas och utrymmet fyllas igen, med hänsyn till kravet på planenligt utgångsläge.

Förslaget har en total byggnadsarea om 270 kvm, vilket överensstämmer med detaljplanen. I övrigt är placeringen på tomten styrd av punktprickad mark. Mindre byggnadsdel om 3 kvm inkräktar dock på sådan byggnadsförbudsmark. Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte, i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL. Avvikelsen är marginell och motiveras av att det saknas ett planenligt alternativ för att anordna funktionen med entrétak i fasad mot öster.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att fasad mot öster, den långsida mot gata som får störst omgivningspåverkan, ska utgöra beräkningsgrundande fasad. Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Redovisade takkupor upptar en begränsad del av takets längd och är indragna i förhållande till fasadliv och taknock. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att takkupornas storlek och utformning inte dominerar takfallet eller påverkar upplevelsen av byggnadens höjd och att de därför kan bortses från vid beräkningen av byggnadshöjden. Mätt från medelmarknivån är byggnadshöjden 6 meter och



byggnadshöjden mäter inte mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara tillgänglig.

Aktuellt förslag innebär att befintlig byggnad omgestaltas och att byggrätten på tomten utnyttjas fullt i en påtagligt utökad byggnadsvolymer med taklyft. Jämfört med befintlig byggnads låglutande valmade tak får förslaget ett brant sadeltak med högre nockhöjd. Fastigheten ligger intill Strandvägen och Östra Sveaparken med utblick över Sveaviken och Stora Värtan. Bebyggelsen i området karaktäriseras av byggnader med skilda byggnadsstilar från olika tidsperioder. I det direkta närområdet finns villor i stora volymer. Förslaget bedöms därför inte bli avvikande i jämförelse med omgivande bebyggelse på sådant sätt att stadsbilden påverkas negativt. Med hänsyn till innehållet i gällande detaljplan och områdets karaktär bedöms byggnaden inte innebära någon betydande olägenhet, i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget får anses förenligt med tillämpliga krav på utformning och anpassning till omgivningen och intresset av en god helhetsverkan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 31b och 34 §§ att byggnadsnämnden ger rivningslov och bygglov.

Underlag för beslut

- Situationsplan rivning, inkom 2021-01-07
- Situationsplan, inkom 2021-01-07
- Situationsplan på bestyrkt utdrag, inkom 2021-01-07
- Markplaneringsritning, inkom 2021-01-07
- Souterrängplan, inkom 2021-01-07
- Entréplan, inkom 2021-01-07
- Vindsplan, inkom 2021-01-07
- Takplan, inkom 2021-01-07
- Sektion A-A, inkom 2021-01-07
- Sektion B-B, inkom 2021-01-07
- Sektion C-C, inkom 2021-01-07
- Sektion E-E, inkom 2021-01-07
- Fasad öst, inkom 2021-01-07
- Fasad väst, inkom 2021-01-07



- Fasad söder, inkom 2021-01-07
- Fasad norr, inkom 2021-01-07
- Illustration utökad volym, inkom 2021-01-07

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
- 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 komplett 2021-01-07.

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.



- Sökanden
- Grannar

Delges:

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.