

Dana Costa  
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000657

Byggnadsnämnden

**CALLES KLIMP 8 (INVERNESSVÄGEN 18)**  
**Ansökan om rivningslov och bygglov för rivning av**  
**huvudbyggnad och nybyggnad av flerbostadshus,**  
**miljöstuga samt uppförande av bullerplank**

**Ärendet**

Ärendet avser ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och ansökan om bygglov för uppförande av nytt flerbostadshus, miljöstuga samt bullerplank som löper längs spårområdet.

Befintligt hus som avses rivas har bruttoarea om 285 kvm. Föreslagen flerbostadsbyggnad och miljöstuga upptar byggnadsarea om 420 kvm. Den totala bruttoarean är 914 kvm. Den föreslagna byggnaden har tre våningar i souterrängutformning och placeras i samma läge som det befintliga huset. Tomtens läge vid spårområdet kräver säkerställande av bullernivåer i enlighet med gällande planbestämmelser.

Föreslaget bedöms överensstämma med detaljplanen.

**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 flerbostadshus, miljöstuga och bullerplank.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad på fastigheten.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som certifierad kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Tommy Kullberg, Kruthornsvägen 14, 192 53 Sollentuna

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa  
Bygglovarkitekt



## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för lovet och rivningslovets är totalt 81 719 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Beskrivning av ärendet**

Befintligt hus föreslås rivas för att ge plats åt ett flerbostadshus med nio lägenheter och med en byggnadsarea om 420 kvm, öppenarea om 62 kvm och bruttoarea om 914 kvm. Den nya byggnaden föreslås uppföras i tre våningar i souterrängutformning och rymmer nio lägenheter med tillhörande förråd och teknikutrymmen i souterrängvåningens bakre del. Byggnadens nockhöjd ligger på + 22,5 meter över havsnivån. Föreslagen byggnad placeras i samma läge på tomten som det befintliga huset med sex meter från tomtgränser.

Parkeringsplatser för nio bilar placeras vid uppfarten mot huset. Vändutrymme för räddningstjänst är tillgodosedd. Tillgänglighet, bullerreduktion, stömljud och åtgärder för vibrationsreduktion är projekterade med stöd av bullerutredning och tillgänglighetsutlåtande. Bullernivåerna överensstämmer med kraven på bullerreduktion i gällande planbestämmelser. Sovrummen som placeras mot sydfasaden och spårområdet är projekterade med bullerreducerande teknik och varken bullernivåer eller stömvibrationer kommer att överskrida i de gränser som är angivna i planen.

Fasaderna utförs i vit puts i kombination med lärkträpanel. Takytorna utförs som sedumtak för att omhänderta dagvatten.

Vid infarten, en meter från tomtgränsen placeras komplementbyggnad för avfallshantering och cykelparkering med byggnadsarea om 18,6 meter.

Ansökan omfattar även uppförande av bullerplank på totalt 38 meter, som följer tomtgränsen längs spårområdet och dämpar bullernivån. Planket utgörs av kraftiga träreglar i furu, behandlad med mörkgrå slamfärg.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan DP 312 med beteckningarna **B, e,+22,5,d, p, n1, n2** och **m1-m3**.

**B** - bostäder

**e** - högst en huvudbyggnad får uppföras med högsta BYA 420 kvm, högsta totala BTA 960 kvm



+22,5 anger högsta byggnadshöjd till taknock

**d** – minsta tomtstorlek 1500 kvm

**p** - placering av huvudbyggnaden minst 6 meter från tomtgränser, komplementbyggnad/miljöhus placeras 1 meter från tomtgränser

**n1** - markens höjd får inte ändras mer än +/- 1 meter

**n2**- högst 1/3 av fastighetens yta får hårdgöras

**m1-m3** betecknar buller- och vibrationsriktvärden:

**m1** - högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå vid fasad är 60 dBA för lägenheter med en yta på 35 kvm eller mer och 65 dBA för lägenheter med en yta som understiger 35 kvm. Gemensam uteplats ska anordnas med bullerskydd så att 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids

**m2** - byggnader ska utformas och grundläggas så att max stomljudnivå i sovrum inte överstiger 30 dB(A) SLOW vid tågpassage

**m3** – byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägs vibrationsnivå i bostadsrum inte överstiger 0,4mm/s vid tågpassage.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde **B58**, en tidstypisk miljö med stora villor och flerfamiljshus i funktionalistisk stil. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tomterna är anlagda med en växtlighet bestående främst av stora träd och buskar. Flerfamiljshusen är uppförda i tre till fyra våningar och villor är byggda i två våningar. Bebyggelsen är anpassad i den kuperade terrängen. För att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras är det vid nybyggnader eller andra förändringar av stor vikt att hänsyn tas till områdets karaktär.

#### *Bullerskydd*

Fastigheten angränsar till tunnelbanespåret, som leds in under mark i höjd med fastigheten. Vid planarbeten har därför en stor vikt lagts vid miljökonsekvenser av placering av ett bostadshus i närheten av spåret. Det finns förutsättningar att uppfylla bullerkrav beträffande bostäder, men det krävs bullerreducerande åtgärder. Planens beteckning m1-m3 specificerar bullerreducerande maxgränser.

#### **Remiss**

Ärendet har skickats på remiss till miljö- och hälsoskyddsnämnden för bedömning av bullerfrågor, dagvattenhantering och avfallshantering. I remissvaret, daterat 15 mars 2021, har synpunkter lämnats avseende föreslagna bullerbegränsande åtgärder.



Säkerställande av buller- och vibrationsnivåer tas upp vid tekniskt samråd, innan beslut om startbesked och verifieras senare vid slutsamråd, innan beslut som slutbesked och byggnaden kan tas i bruk.

Byggherren har fått möjlighet att bemöta synpunkter från miljöenheten.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

#### *Lagrum*

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

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

Förslaget har omarbetats och det aktuella förslaget överensstämmer helt med detaljplanens bestämmelser. Rivningsförbud saknas i gällande detaljplan och befintlig huvudbyggnad saknar sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras.

#### *Bullerbegränsande åtgärder*

Miljöenheten har granskat bullerreducerande åtgärder och bedömer att kraven som ställs i planen är generellt tillgodosedda. Synpunkter lämnas avseende de enskilda balkongerna som saknar bullerskydd eller inglasning, medan den gemensamma uteplatsen/terrassen har bullerskydd.

Vid slutsamråd ska det redovisas att bullernivåerna inte överstiger de i planen fastställda maxvärdena. Om bullervärdena överstiger maxgränsen kan balkonger glasas in, eller andra åtgärder utföras, innan beslut om slutbesked.

Miljöenheten lyfter även frågan om föreslaget bullerplank. Bullerplanket är endast på en sida av järnvägen, den sida som ligger mot fastigheten. Det kan medföra att ljud reflekteras till den oskyddade sidan där det också finns bostadsbebyggelse. Materialet i bullerskärmen ska därför vara så beskaffat att ingen reflektion är möjlig och att den absorberar ljudvågor. Alternativt sätts det upp en bullerskärm även på andra sidan järnvägen.

Bullerplanket utförs i kraftiga träreglar i furu, vilka bör absorbera ljudvågor. Även här ska uppmätt bullerreducerande effekt redovisas vid slutsamråd, innan beslut om slutbesked.

#### *Placering och utformning*

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan i enlighet med 2



kap. 6 § PBL. Nytt hus placeras på samma nivå som det ursprungliga huset och terrängens karaktär förblir oförändrad. Justering av marknivåer längs fasader ligger på  $\pm 1$  meter. Befintliga större ekar bevaras. Låga murar utgörs av natursten med markstenspartier av betong. Hårdgjord markbeläggning begränsas enligt planbestämmelserna till 1/3 av tomtens yta. Uppfart med parkering asfalteras.

#### *Lämplighet för sitt ändamål*

Byggnaden och bostäderna bedöms lämpliga för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet i enlighet med 8 kap 1 § PBL. Tillgänglighetsutlåtande inlämnades i samband med ansökan. Boendemiljö avseende buller bedöms överensstämma med bullernivåer reglerade i gällande planen.

#### *Gestaltning*

Byggnaden är uppdelad i mindre volymer med variation i fasadmaterial. Gestaltningen är en ren funktionalistiskt klassisk stil. Byggnaden är väl utformad och skapar en god färg-, form- och materialverkan. (8 kap 1 § PBL)

#### *Varsam anpassning i befintlig terräng och förhållanden*

Marken är kraftig sluttande och byggnadens souterrängvåning har teknikförsörjning, ventilation, hisschakt och förrådsutrymmen placerade mot den branta slänten. Byggnadens anpassning i terrängen har omarbetats så att eventuella markutfyllnader eller utgrävningar minimeras och markarbeten följer i plan fastställd gräns för markförändring som är  $\pm 1$  meter. Byggnaden är anpassad i terrängen utan överskridande av gränsen för markförändringar. Bullerskyddsbestämmelserna styr byggnadens utformning och placering. Större delen av sovrumsen är vända från spårområdet. I de sovrums som placeras mot söder och närmare spåren (lägenhet C,A, H och L) kommer bullernivån reduceras med byggteknik som skapar skydd inom föreskrivna riktvärden, i gällande plan angivna i bestämmelserna m1-m3. Den gemensamma uteplatsen/terrassen skyddas med glasat bullerskydd med höjd som uppgår till 2,7 meter från bjälklaget. Byggnadens sydöstra hörn ligger tio meter från spårområdet, vilket uppfyller minimikraven för bullerskydd. Bullerplanket som löper längs spårområdet dämpar bullernivån.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 och 34 §§ och föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och bullerplank samt rivningslov för rivning av befintlig byggnad.



### **Underlag för beslut**

- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta (2020-11-23)
- Marksektioner, 2 st (2021-02-10)
- Marksektion med situationsplan med +höjder (2021-03-25)
- Sektioner, 8st A-A till H-H (2021-02-10)
- Planritningar, 4st (2021-03-02)
- Plan- och fasadritning miljöstuga (2021-02-10)
- Fasadritning norr med angivna marklinjer (2021-03-02)
- Fasadritning syd med angivna marklinjer (2021-03-02)
- Fasadritning väst med angivna marklinjer (2021-02-10)
- Fasadritning öst med angivna marklinjer (2021-03-25)
- Ritning av bullerplank, elevation och situationsplan (2021-02-10)

### **Bilagor:**

- Markplaneringsritning och dagvattenomhändertagande (2021-02-10)
- Illustration av nytt hus, södervy (2021-01-10)
- Foto på befintligt hus (2020-12-14)
- Projektbeskrivning avseende buller (2020-12-07)
- Gestaltungsbeskrivning (2020-12-02)
- Sammanställning av ytor (2021-03-02)
- Remissvar från miljö- och hälsoskyddsnamnden (2021-03-15)
- Foto på befintligt hus (2020-07-09)
- Exteriörredovisning (2020-06-04)
- Sakkunnigutlåtande buller (2021-02-10)
- Sakkunnigutlåtande tillgänglighet (2020-12-14)

### **För lovet gäller följande:**

Materialet i bullerskärmen ska vara så beskaffat att ingen reflektion är möjlig och att den absorberar ”ljudvågor” alternativt sätts det upp en bullerskärm även på andra sidan järnvägen.

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/](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och



lägeskontroll via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

### **Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:**

- Förslag till kontrollplan och rivningsplan
- Konstruktionsritningar/bygghandlingar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar
- Dagvattenhantering
- Energiberäkning
- Avfallshantering
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2021-03-08.

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
- 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](http://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](http://www.danderyd.se/overklagan).