

GERD 15 (HILDINGAVÄGEN 59)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Gerd 15 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 och garage. Beslutet förenas med villkor enligt 9 kap. 40 § PBL: Innan startbesked för nybyggnad av garage kan ges ska befintlig komplementbyggnad vara riven.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Jan Seling, Granliden 5, 183 52 Täby

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 42 635 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Aktuell ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Föreslagen huvudbyggnad har två våningar och källare, en byggnadsarea om 182 kvm och total bruttoarea



om 443 kvm. Byggnadshöjden, mätt från markens medelnivå, är 7,0 meter. Ansökan avser även ett fristående garage om 40 kvm. På tomten finns en mindre komplementbyggnad som ska rivas. Rivningslov har beviljats i delegationsbeslut den 28 april 2021 (BN 2021-000250).

Ursprunglig ansökan har reviderats i omgångar. Byggnadens höjdsättning har sänkts för att bättre ansluta till befintliga marknivåer på tomten, fasadlängden mot gata har minskats och fasadgestaltningen har omarbetats. Tidigare redovisat garage i souterräng, med murar och urschaktning mot gata, har utgått för att undvika större markingrepp och murar på prickad mark. I reviderat förslag lämnas marknivåerna mot gata oförändrade och ett fristående garage har tillkommit.

Ett reviderat nybyggnadsförslag, med inkomna ritningar den 18 april 2021, behandlades i byggnadsnämnden den 21 april 2021. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för ytterligare utredning av husets placering på tomten samt ombearbetning av fasaden mot gatan (BN 2021-04-21 § 62).

Den 5 maj 2021 inkom ett omarbetat förslag samt yttrande över byggnadsnämnders återremiss från sökande. Vad gäller byggnadens placering har en mindre vridning och justering av vinkeldelens yttermått redovisats. Ändringar har redovisats genom bland annat burspråk och entréparti i fasad mot gata. Enligt ansökan utförs fasader putsade i en bruten vit kulör (NCS S 1002-Y20R). Tak beläggs med tvåkupigt rött lertegel. Spröjsade träfönster i en grå kulör i (NCS S NCS 2502-Y20R).

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten Gerd 15 bildades genom avstyckning 1973 och har en areal om 1500 kvm. Fastigheten omfattas av stadsplan S 150, som ändrats genom stadsplan S 359. Planbestämmelserna i stadsplanen S 150 gäller i den mån de inte uttryckligen har ändrats genom stadsplanen S 359. För fastigheten Gerd 15 gäller beteckningen BFII. Enligt planbestämmelserna i S 359 får huvudbyggnad högst uppta 1/8 av fastighetens yta, vilket motsvarar en byggrätt om max 187,5 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar och byggnadshöjden får vara max 7,0 meter. Fristående komplementbyggnad får ha en byggnadsarea om 40 kvm och byggnadshöjd om 2,7 meter. Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Punktprickad mark får inte bebyggas.

S 359 saknar i motsats till S 150 bestämmelser om byggnaders placering i förhållande till varandra på tomten samt bestämmelse om minsta avstånd till

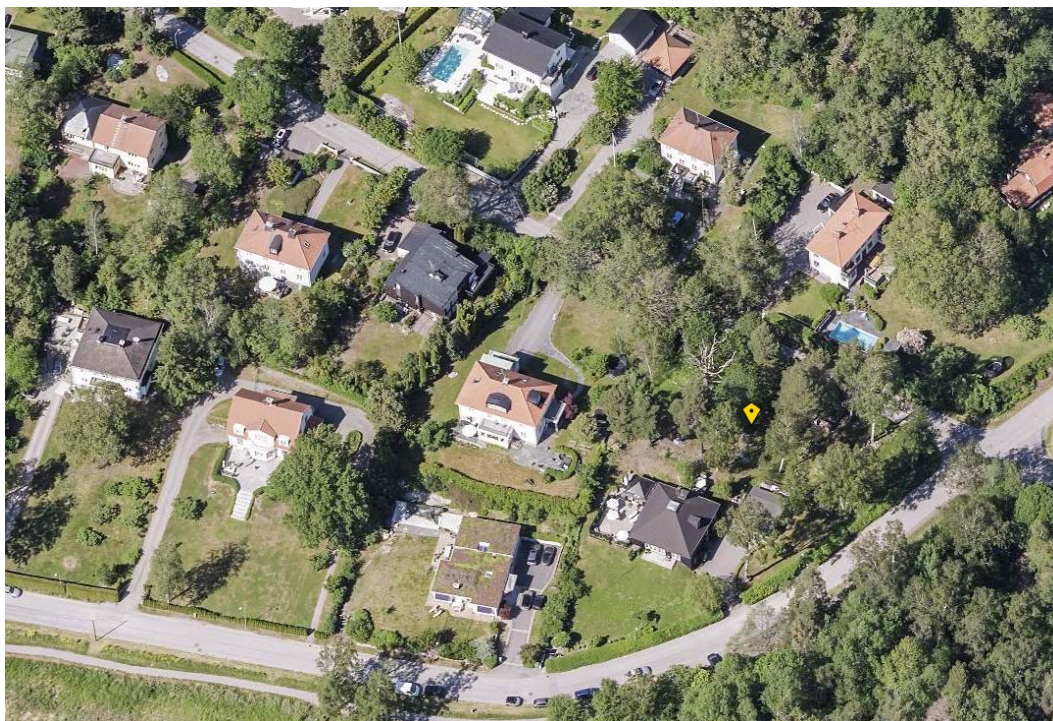


tomtgräns mot granne. Därmed blir S 150 (5 § mom. 1.) tillämplig. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter till tomtgräns mot granne. Avståndet mellan skilda byggnader på tomten ska vara minst 9 meter. Mindre avstånd kan medges efter byggnadsnämndens prövning.

Fastigheten ingår i ett utpekade bevarandeområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok (B28 Fafnervägen/Hildingavägen). Området beskrivs som ett av de bäst bevarade områdena med 1920-talsklassicistisk arkitektur i Danderyds kommun. Området är att betrakta som särskilt värdefullt, enligt 8 kap 13 § PBL.

Med hänvisning till anpassningskravet i PBL anges generella riktlinjer för bevarandeområdet i kulturmiljöhandboken där stor vikt skall läggas vid:

- att husen placeras i förhållande till gatan på samma sätt som intilliggande byggnader.
- att en eventuell ny villabyggnad anpassas till områdets karaktär och ges likartade proportioner som omgivande villor.
- att eventuella garage eller uthus placeras så att de ej dominerar i förhållande till gatumiljön eller tomtens huvudbyggnad, samt i övrigt anpassas till närmiljöns material, form och färg.



Vybild Kårevägen/Hildingavägen

Villastaden Djursholm karaktäriseras av stora naturtomter. Hus och trädgårdar är följsamt anlagda efter tomternas topografi, utan större plansprängningar eller



markutfyllnader. Detta innebär att stor vikt skall läggas vid att tomterna inte förändras genom stora anläggningsarbeten, som plansprängningar och utfyllnader, enligt kulturmiljöhandbokens riktlinjer.

Yttranden

Grannar har kommit in med ett yttrande den 8 april 2021 samt den 20 april 2021. Synpunkterna gäller byggnadens proportioner, placering och att förslaget inte är anpassat till områdets karaktär. Förslaget strider mot anpassningskravet i PBL och innebär en förvanskning av den särskilt värdefulla kulturmiljön.

Yttrandet sammanfattas i följande punkter:

- 1. Placering: I bygglovsansökan har huset placerats så nära tomtens västra, södra och norra gränser som möjligt trots att tomten mäter nästan ca 60*30 meter. Huset förläggs till de högre delarna av den sluttande tomten. Byggnadens placering är en stor avvikelse från övriga fastigheter i området som är placerade på mitten av tomten och därmed skapar områdets unika, luftiga karaktär med inslag av allé och imponerande träd. Rent formellt finns det en skyldighet vid medgivande av bygglov att utreda alternativa placeringar av byggnader. Vår förståelse är att så inte har skett, vilket bör således göras för att uppfylla formkraven och möjliggöra val.*
- 2. Proportioner: Området präglas idag av att husen på de gamla stora stamfastigheterna Gerd 1 ("omistlig") och Gerd 19 utmärker sig i varsin ända av bevarandeområde B28. Gerd 19 var ursprungligen på över 7000 kvm och har sedermera styckats till 4–5 tomter, däri den aktuella Gerd 15. Tidigare ägare av Gerd 19 har vid två tillfällen genomfört dessa styckningar och därefter byggt hus som de flyttat in i själva (1970 & 2008). Samtliga nya hus har formats modernt men pietetsfullt i samråd med Stadsarkitekten med bevarande av byggnadskulturen genom att inte inkräkta på stamfastighetens gestaltning. I nuvarande utformning skulle en av de minsta tomterna i området ha den största huskroppen. Fasaden mot gatan och den massiva och höga fasaden mot väst, alldeles invid gatan, skulle vara avsevärt större än någon annan fastighet i området. Det nya husets längd mot gatan är nominellt 18,2 meter och kommer att uppfattas enligt ovan som en 21 meter lång huskropp. Vi kan inte finna ett enda hus i området vars fasad mäter 21 meter – en byggnad av denna storlek är närmast att jämföra med en flerfamiljsbostad och kommer att uppfattas just som en sådan från gatan. Detta kan även jämföras med stamfastighetens fasad mot vägen som inte mäter mer än 15 meter och övriga hus i området som mäter ca 10–12 meter.*
- 3. Anpassning till tomtens beskaffenhet. Husets höjd är ej anpassad till tomtens beskaffenhet och kringliggande fastigheter. Husets höjd, i direkt blickfång för*



*gående längs med Hildingavägen kommer att torna upp sig med över 7 meters fasadhöjd och närapå 10 meter nockhöjd. I direkt anslutning till grannarna i väster och söder kommer en pool om 8*4 meter anläggas med mycket omfattande förändringar av marken. Mycket stora sprängnings- och schaktarbeten kommer att krävas för att anlägga både hus och pool med påtaglig förändring av den ursprungliga naturen.*

I yttrandet tas även frågan om att trädfällning skett på tomten, utan samråd med Länsstyrelsen. I kompletterande yttrande den 29 april 2021 har grannar hänvisat till att det saknas erforderlig utredning om alternativ placering av byggnaden samt att inlämnade ritningar inte är fackmannamässigt utförda och saknar tillräcklig detaljnivå.

I sökandes yttrande över byggnadsnämndens återremiss den 5 maj 2021 anfördes sammanfattningsvis att förslaget skraddarsyttts efter tomtens beskaffenhet, avstånd till tomtgräns och prickmark. Vid minsta förflyttning av huset blir förslaget planstridigt då det kommer närmare än 6m till tomtgräns. En alternativ placering är med andra ord inte möjligt utan att omforma byggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom detaljplanelagt område regleras i 9 kap 30 § PBL. Bygglov ska ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan. En ansökan om bygglov ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, enligt 9 kap. 21 § PBL. Inlämnade ritningar är skalenligt redovisade i 1:100 och innehåller den information som krävs för byggnadsnämndens granskning av förslagets överensstämmelse med planbestämmelser som reglerar byggnadens storlek, höjd, våningsantal och avstånd till tomtgräns. Höjdsättning och marknivåer är redovisade, liksom byggnadernas materialval och kulör.

Enligt 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 9 § PBL ska tomten ordnas och byggnaden placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena 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. Ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt får inte förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL.



Området är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö där den äldre bebyggelsen präglas av villor i 1920-talsklassicistisk stil. Karaktäristiskt för den äldre villabebyggelsen i området är att bostadshusen är centralt placerade på stora tomter. Viss förtätning genom avstyckningar har skett inom området, vilket påverkat karaktären. Bebyggelsen i området är inte enhetlig i fråga om proportioner, orientering och placering i förhållande till gata. I aktuellt fall är det fråga om en avstyckad långsmal tomt där det är svårt att uppnå det ursprungliga bebyggelsemönstret i området, där de äldre villorna placerats mer indragna från gatan på större tomter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att tomtens storlek och form innebär begränsningar i fråga om alternativa placeringar. Det är svårt att nyttja byggrätten fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering på tomten. Enligt rättspraxis kan en byggrätt som medges i en detaljplan inte begränsas av anpassningskravet. Med hänsyn till innehållet i gällande detaljplan bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att byggnaderna har placerats och utformats på sådant sätt att hänsyn tas till omgivningen, kulturmiljön och landskapsbilden. Den aktuella byggnaden är anpassad till nivåskillnaderna inom tomten. Aktuellt förslag innebär inte några omfattande ingrepp i terrängen. Föreslagen nybyggnad har ett formspråk som knyter an till den omgivande miljön. Sammantaget får förslaget anses uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL och nybyggnaden bedöms inte innebära en förvanskning av bebyggelseområdets värden, enligt 8 kap 13 § PBL.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte byggnadsverk medföra en betydande olägenhet. Den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. Byggnadens placering och utformning, inom ramen för den tillåtna byggrätten, kan inte anses medföra några betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL. Bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet, enligt 8 kap. 1 § PBL.

Förslaget överensstämmer 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 för nybyggnad av enbostadshus och garage. Endast en komplementbyggnad får uppföras på tomten och som villkor gäller att befintlig byggnad på tomten har rivits innan startbesked för nybyggnad kan ges.

Underlag för beslut

- Situationsplan på nybyggnadskarta, inkom 2021-05-15



- Planritning källare, inkom 2021-05-04
- Planritning entréplan, inkom 2021-05-04
- Planritning 1 tr, inkom 2021-05-04
- Takplan, inkom 2021-05-04
- Sektion A-A och B-B, inkom 2021-05-04
- Fasad mot sydväst, inkom 2021-05-04
- Fasad mot nordväst, väster, inkom 2021-05-04
- Fasad mot sydost, öster, inkom 2021-05-04
- Fasad mot nordväst, väster, inkom 2021-05-04
- Garage fasader, sektion och plan, inkom 2021-05-04
- Exteriörredovisning, inkom 2021-05-04
- Yttrande från grannar, inkom 2021-04-01
- Yttrande från sökande, inkom 2021-04-08
- Yttrande från grannar, inkom 2021-04-20
- Yttrande från sökande, inkom 2021-05-05
- Yttrande från grannar, inkom 2021-05-18
- Bilaga till yttrande från grannar, inkom 2021-05-18
- Yttrande från sökande, inkom 2021-05-18

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
- Konstruktionsritningar
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2021-05-15.



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
- Grannar

Delges fastighetsägarna till:

- Gerd 3
- Gerd 4
- Gerd 11
- Gerd 12
- Gerd 14
- Gerd 16
- Gerd 18
- Gerd 19
- Froste 1
- Froste 2
- Froste 3
- Froste 4
- Froste 5
- Froste 8
- Froste 13
- Nanna 3
- Svaringshög 7
- Svaringshög 9
- Svaringshög 12

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.