

Byggnadsnämnden

DJURSHOLM 2:348 (YMERVÄGEN 55)
Ansökan om bygglov och rivningslov för nybyggnad av kontorsbyggnad samt rivning av befintlig kontorsbyggnad och förråd

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning av befintligt förråd, kontorsbyggnad och verkstad med totalt 300 kvm varav 45 kvm öppenarea. Ärendet avser även bygglov för bisättningsbyggnad, en byggnad med personalutrymmen och en garage- och förrådsbyggnad för bilar, traktorer och trädgårdsredskap, totalt 708 kvm. Byggnaderna är lägre än 15 meter.

Antalet föreslagna byggnader på tomten strider mot detaljplanen. Eftersom tomten är stor bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att den tål flera byggnader. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden i enlighet med särskilda bestämmelser i detaljplanen godtar undantaget om antal byggnader. I övrigt strider inte förslaget mot 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 nybyggnad av bisättningsbyggnad, kontor, garage och förråd.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av kontor, verkstad och garage
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Peter Jonkov, Kistavägen 2 A, 192 70 Sollentuna

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 67 634 kronor och för rivningen 12 685 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 150 med beteckningen K. Enligt planen får fastigheten användas för begravnings- och kyrkoändamål. Högst 1/10 av fastigheten får bebyggas. Tomten är 116 875 kvm. Byggnad får uppföras till den höjd ändamålet behöver dock ej över 15 meter. På varje tomt får uppföras endast en huvudbyggnad. Därutöver får en komplementbyggnad bebyggas. Byggnad skall placeras minst 6 meter från tomtgränserna.

Enligt särskilda bestämmelser beträffande bebyggande av områden med A, H, K, T och Y äger byggnadsnämnden rätt att ifråga om byggnadssätt (antal byggnader), tomtstorlek, byggnads läge på tomt och byggnadsyta meddela de undantag, som kunna påkallas, avseenden tillämpliga bestämmelser även som meddela med hänsyn till områdenas användande lämpade närmare föreskrifter.

Området har högt kulturhistoriskt värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ansökan avser rivningslov för rivning av befintligt förråd, kontor och verkstad med totalt 300 kvm varav 45 kvm öppenarea och bygglov för bisättningsbyggnad, en byggnad med personalutrymmen och en garage-och förrådsbyggnad för bilar, traktorer och trädgårdsredskap, totalt 708 kvm. Byggnaderna är lägre än 15 meter.

Bisättningsbyggnaden föreslås placeras på en idag obebyggd del av begravningsplatsen på ett avstånd av 45 meter från kapellet. Byggnaden kommer att uppföras i tegel och fasadfärgen kommer att likna färgen på kapellets fasader. Taket kommer att kläs med svart plåt medan kapellet har tak klätt av skiffer. Byggnaden kommer huvudsakligen att innehålla kylutrymmen för kistor.

Personalbyggnaden föreslås ersätta en befintlig byggnad som är gammal. Den nya byggnaden placeras delvis på samma plats som nuvarande men något förskjutet mot sydväst. Entrén till personalbyggnaden föreslås utformas som en länk i glas mellan personalbyggnaden och bisättningsbyggnaden.

Byggnaden kommer att ha samma fasamaterial och färg som bisättningsbyggnaden.



Garage- och förrådsbyggnaden kommer att ersätta den befintliga garagebyggnaden som är i dåligt skick. Den kommer att placeras i stort sett på samma plats som nuvarande byggnad. Färgsättningen blir densamma som idag, det vill säga mörkt bruna fasader och tak av lertegel.

De föreslagna åtgärderna har stort allmänt intresse.

Antal byggnader på tomten strider mot detaljplanen. Tomten är dock stor och tål flera byggnader. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden i enlighet med särskilda bestämmelser i detaljplanen godtar undantaget. I övrigt strider inte förslaget mot detaljplanen.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet, samt förbud mot förvanskning. Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL)

Byggnaderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. (8 kap 1 § PBL)

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan. (8 kap 1 § PBL)

Underlag för beslut

- Exteriörredovisning 2021-11-05
- Exteriörredovisning 2021-11-05
- Exteriörredovisning 2021-11-05
- Fas/sek/plan 2021-10-27
- Fasadritningar 2021-10-27
- Fasadritningar 2021-10-27
- Sit.plan på primärkarta 2021-09-23
- Fas/sek/plan 2021-09-23
- Fasadritningar 2021-09-23
- Fasadritningar 2021-09-23
- Sektion- och plan ritning 2021-09-23



- Planritningar 2021-09-23

Bilagor:

- Projekt beskrivning 2021-10-27
- Illustration 2021-10-27

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
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

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*)
- 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.