



Byggnadsnämnden

BELE 26 (BELESTIGEN 5)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintlig huvudbyggnad

Ärendet

Ansökan avser rivning av befintlig huvudbyggnad och nybyggnad av enbostadshus i souterrängutformning samt nybyggnad av ett poolhus/komplementbyggnad.

Förslaget innebär att enbostadshus får samma souterrängutformning som det befintliga huset som avses att rivas. Tomtens speciella förhållanden som skapas efter rivning av souterrängshus kräver stödmurar som tar upp en påtaglig hög nivåskillnad mellan gatans nivå och trädgården. Kraven på en varsam anpassning till platsens topografi som minimerar nya markförändringar har tillgodosetts och föreslagna markförändringar är endast lokala.

Huvudbyggnaden upptar 144 kvm och komplementbyggnaden 40 kvm. Förslaget bedöms planenligt och förutsättningar att ge bygglov och rivningslov är uppfyllda.

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 och komplementbyggnad på den aktuella tomten.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av befintlig byggnad med bruttoarea om 345 kvm.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Stefan Ring, Blidövägen 290, 760 17 Blidö

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet och rivningslovet är totalt 47 030 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Bakgrund och beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivning av befintlig souterrängvilla om 345 kvm bruttoarea, konstruerad med blåbetong. Belestigen är belägen i mitten av ett område av bebyggelsen i varierad i stil. Här finns ett par större jugendvillor från förra sekelskiftet, några tegelvillor från 60- talet med sadeltak, men stor delen av området utgörs av kubiska enklare småhus från 70-talet, utförda i trä. Vissa nyligen om- och tillbyggda. Bele 26 är belägen på Belestigens lägre del, i ett undanskymt läge omgiven av frodig vegetation och höga lövträd.

Föreslagen ny huvudbyggnad har två våningar i souterrängutformning med byggnadshöjd om 7,5 meter, räknad från medelmarknivån. Den nya byggnaden placeras i ungefär samma läge som det ursprungliga huset på tomten, med förskjutning mot öster för att skapa en sydväst orienterad plats för pool och trädgård. Härigenom ansluter huset likt det befintliga med entréplan i gatunivå och souterrängsplan i ca 2,5 meters lägre trädgårdsnivå. Det platta taket gör byggnaden lägre än sadeltaket på huset som ska rivras.

Den stora befintliga höjdskillnaden mellan gatan och trädgården kräver en hög stödmur längs poolen, ca 2,5 meter högt, när den befintliga byggnaden rivs. Från gatan är muren låg men murens fasad som vetter mot trädgården är lika hög som huset souterrängsvåning och måste förses med ett räcke. Murens höga fasad är synligt endast från trädgården och grannfastigheten som ligger vid tomtens sydvästra fastighetsgräns. Muren motiveras med stödfunktion men dess höjd och utsträckning har miljö- och stadsbyggnadskontoret haft synpunkter på. Förslaget har omarbetats så att murytan har delats upp med tegelrelief i mindre segment för att skapa en mjukare trädgårdskaraktär.

Befintliga markförhållanden bevaras så långt som möjligt förutom en mindre markutfyllnad som görs öster om huset, vid trappan ned till trädgården och vid byggnadens entré samt vid en lokal markförändring vid poolens souterrängutformade nordfasad.

Stödmuren vid poolen, väster om huset, anpassar sitt krön efter befintlig marklutning och måste skyddas mot risk för fall på murens andra sidan med ett räcke som kommer att gömmas bakom växtlighet.

Förslaget omfattas även av en komplementbyggnad/poolhus med byggnadsarea om 40 kvm, bruttoarea om 40 kvm och delvis souterrängutformning vid nordfasad som knyter an till stödmuren.

Arkitektens beskrivning av arkitektur: ”Gestaltningen utgår från en symmetriskt tredelad stomme där en invändig halvplanstrappning ryms inom exteriörens markerade ramverk. Volymen är samlad, relativt liten med balanserade proportioner mellan täta och glasade ytor. Detta ger en lugn och sammanhållen karaktär som möter och ansluter till omgivande bebyggelse. Träfasadens bearbetning och detaljering tar avstamp i den tradition av omsorgsfullt träbyggande som finns väl representerade i Danderyd. Exteriören utförs i massivträ med skjutglaspartier i trä och krönplåtar av naturgrå zink. Fasadens tektoniska uppbyggnad och tredimensionalitet bildar ett bearbetat och gediget uttryck, ett spel mellan ljus och skugga”.

Byggnadsarea är 144 kvm och bruttoarea 288 kvm. Förslaget följer gällande planens bestämmelser och är inte planstridigt.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 och S103 med beteckningen BFII 1300. Huvudbyggnad får högst uppta 1/9 av tomtens area, vilket motsvarar 144,5 kvm. Komplementbyggnad med högsta byggnadshöjd om 3 meter och max 40 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter. Placering av byggnaden regleras i planen till minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne och minst 6 meter från gata.

Fastigheten ligger inom området av riksintresse för kulturmiljövården med beteckningen K38 och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Rivningsförbud saknas i gällande detaljplan och befintligt hus saknar sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras. Rivningslov kan därmed beviljas.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med

detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Förslaget har omarbetats med hänsyn till platsens specifika förutsättningar och kraven på minsta möjliga markförändringar på tomten. Det rivna husets souterrängplan skapar stora branta nivåskillnader som kräver stödmurar. Stödmuren med höga sidan mot sydväst och korta mot Belestigen har omarbetats så att den stora ytan mot trädgården har indelats i mindre sektioner med hjälp av tegelrelief. För att minimera markutfyllnader och hög mur även mot byggnadens östra fasad har stödmuren omarbetats och gjorts lägre. Stödmuren följer terrängens sluttning och blivit i det omarbetade förslaget kortare.

Avstånd till gräns mot Belestigen är 6 meter och minsta avstånd till grannfastigheter är 4,5 meter. Byggnadshöjd och byggnadsarea följer planbestämmelserna, 7,5 respektive 3 meter.

Byggnaden och bostaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet i enlighet med 8 kap 1 § PBL. Förslaget bedöms planenligt och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningarna att ge bygglov och rivningslov är uppfyllda.

I enlighet med 8 kap 1 § PBL utgör byggnadens arkitektur en god färg-, form- och materialsamspel med både en kraftig och återhållen karaktär och förslaget visar en varsam anpassning till tomtens förutsättningar.

Handlingar som tillhör beslutet

- Foto bebyggelse med kubiska hus på Belestigen inlämnad 2022-05-1
- Foto referenser fasader i trä 2022-05-17
- Reviderad ritningsförteckning 2022-05-17
- Foto 3Dmodell vy från trädgården reviderad kulör, på fasader 2022-05-16
- Foto 3Dmodell vy från gatan, reviderad kulör på fasader 2022-05-16
- Situationsplan 2022-04-22
- Projektbeskrivning 2022-03-18
- Markplaneringsritning 2022-04-22
- Marksektioner 2 st 2022-04-22
- Sektioner genom huvudbyggnaden A_A, B_B 2022-04-22
- Modell A16 stödmur öst 2022-04-22
- Modell A15 markförhållanden efter rivning av bef. hus 2022-04-22
- Modell A14 vy från grannfastigheter 2022-04-22
- Modell A10 volymstudie och befintliga markförhållanden
- Beräkning av medelmarknivå 2022-04-22
- Övriga handlingar ritningsförteckn. reviderings PM 2022-04-22
- Fasadritningar med marksektion längs huvudbyggnaden 2st 2022-04-22
- Fasader plan sektion komplementbyggnad 2022-04-22

- Planritning nedre och övre våning 2022-04-22
- Ansökan 2022-02-07
- Fotografi befintligt hus som rivs 2022-03-18

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 och rivningsplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Bygglov och startbesked upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Innan arbeten sätts i gång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättelse:

- 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