



**Fastighet: ÄGIR 8 (VÄRINGAVÄGEN 8B)
Ansökan om rivningslov för rivning av del av byggnad och
bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning av del av huvudbyggnaden samt bygglov för tillbyggnad. Det ursprungliga förslaget har omarbetats och det föreliggande förslaget bör betraktas som ett kompromissförslag.

Förslaget strider inte 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 tillbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge rivningslov för rivning av del av byggnad.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag. Jan-Olof Henriksson, Byggkonsult Jan Henriksson AB, Hämplingevägen 27, 138 37 Älta

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 28 687 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 420 med beteckningen BFIIIm. Enligt planen får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Högst 1/9 av tomten, dock högst 250 kvm får bebyggas. Uthus får ej vara större än 40 kvm. Tomten är 2 659 kvm. På tomt mindre än 2500 kvm får endast en lägenhet anordnas och på tomt större än 2500 kvm får högst två lägenheter anordnas. I intet fall får fler än två lägenheter anordnas. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar med största byggnadshöjd på 7,5 meter. Utöver antalet våningar får inredningsbar vind eller slutningsvåning inredas.

På med m betecknat område ska fastighetsbildning och bebyggelse utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart eller kulturhistoriska karaktär. En byggnad som är av större värde från kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde B 17 och område av riksintresse.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Ansökan avser rivningslov för rivning av del av byggnaden samt bygglov för tillbyggnad. Det ursprungliga förslaget har omarbetats och det föreliggande förslaget bör betraktas som ett kompromissförslag.

Den befintliga byggnaden har visst kulturhistoriskt värde med dess ursprungliga bevarade volym. En underordnad tillbyggnad tillkommit under 80-talet.

Sökanden har tagit fram en antikvarisk förundersökning. Såsom det står i den antikvariska förundersökningen är i princip de enda bevarade karaktärsdragen dess volym (tillbyggnader borträknade), granitsockel, uppdelning mellan slätputsad sockelvåning och panelerad ovanvåning, taktäckning samt taktassar. Även tillbyggnaden har ett begränsat kulturhistoriskt värde.

Enligt förundersökningen uppfördes byggnaden i början av 1900-talet. Den aktuella byggnaden uppfördes 1908 som grindstuga åt huvudbyggnaden, nuvarande Ägir 7. Byggnaden har därefter en omfattande förändringshistorik. 1947 förenklades fasaderna, fönster förstörades och lades till, redskapsboden byggdes igen och försågs med en dörr, dörrar ändrades, skorstenen kortades och fjällpanelen ersattes med liggande panel. Interiört installerades centralvärme och kakelugnarna togs bort, samtidigt gjordes planlösningen om. 1952 ändrades byggnaden igen och de spröjsade fönstren från 1947 ersattes med ospröjsade, dörrar ändrades, och planlösningen ändrades. En del av byggnaden delades av och inreddes till portvaktslägenhet. 1971 sattes det nuvarande perspektivfönstret mot sjön in.

1984–85 tillkom den nuvarande tillbyggnaden, som sammanlänkades med den befintliga vilken även genomgick en omfattande reovering med ändring av fönster till altandörr, fönsterluckor, ändring av planlösning, byte av samtliga invändiga dörrar och uppdatering av ytskikt. Även det nuvarande garaget byggdes till. I princip är de enda bevarade karaktärsdragen dess volym (tillbyggnader borträknade), granitsockel, uppdelning mellan slätputsad sockelvåning och panelerad ovanvåning, taktäckning samt taktassar. Huvudbyggnadens volym samt vissa stilimiterande senare tillägg antyder att byggnaden är från början av 1900-talet, särskilt från entrén till tomten i väster.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde utifrån att det i grunden är en jugend/nationalromantisk byggnad uppförd under Svalnäs ursprungliga utbyggnadsfas i början av 1900-talet. Byggnaden ligger i en förhållandevis enhetlig miljö (som tidigare utgjorde riksintresse för kulturmiljövården) vilket ger den ett visst miljöskapande värde, trots att dess karaktär förvanskats under de senaste dryga 70 åren. Förstärkande värden är att byggnaden är ritad av en i viss mån namnkunnig arkitekt i samtiden, samt att vissa ursprungliga karaktärsdrag fortfarande är möjliga att uppleva. Tillbyggnaden har ett begränsat kulturhistoriskt värde som kommer ur att det är uppfört som en pastisch.

Det ursprungliga förslaget har omarbetats med hänsyn till den ursprungliga huvudbyggnaden. Den nya tillbyggnaden som är smal men med lång fasad underordnar sig huvudbyggnaden genom lägre nockhöjd. Fasaden på den befintliga ursprungliga huvudbyggnaden omarbetas i syfte att delvis återställa den ursprungliga karaktären.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att det föreslagna trapphuset borde ha mer utformats och förtydligats som en länk mellan den ursprungliga huvudbyggnaden och den nya tillbyggnaden. Det föreliggande förslaget bör dock betraktas som ett kompromissförslag.

Fasaden mot vattnet (nordost) är den beräkningsgrundade fasaden. Fasaden har tre delar, en del som är gavelfasad på befintligt hus, en lägre del framför gaveln och en längre fasaddel på den nya tillbyggnaden. Den långa fasaden på den nya tillbyggnaden har största area och bedöms som beräkningsgrundade delen av fasaden med en byggnadshöjd på ca 5 meter.

Vinden har en låg invändig höjd och får inte inredas för bostadsändamål, dvs där man vistas mer än tillfälligt. Vinden får användas för förvaring/förråd.

Handlingar som tillhör beslutet

- Sektion 2022-05-30
- Fasadritningar 2022-05-30
- Planritningar 2022-05-30
- Takplan 2022-05-30
- Situationsplan 2022-05-30
- Exteriörredovisning 2022-05-30
- redovisning av ytor 2022-05-30

Bilaga:

- Antikvarisk utredning

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 samtidigt 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-tekniskt-samrad

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
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs
- 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.

Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- granne

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