



Fastighet: DJURSHOLM 2:346 (HAGBARDSVÄGEN 1) Ansökan om bygglov för nybyggnad av idrottshall samt skylt

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 21 oktober 2020 (§ 150) att med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av idrottshall och godta avsteg för byggnadsarea och byggnadens placering enligt särskild bestämmelse 11 § i detaljplanen. Förhandsbeskedet villkoras med att byggnaden ska placeras minst två meter från närmaste tomtgräns samt att inga markförändringar större än +/- 1 meter får ske i anslutning av byggnaden.

Djursholms Golfklubb, DGK, ansöker nu i enlighet med förhandsbeskedet om bygglov avseende en ny friliggande byggnad. Sökanden har inlämnat ett utlåtande/naturinventering som visar att placering med två meter från tomtgränser har större påverkan på de befintliga träden.

Byggnaden ska användas för olika idrottsaktiviteter, omklädning samt möten och utbildning. Byggnaden ska placeras i samma läge som befintlig tränarbostad, som avses rivas. Förslaget innebär större byggrätt än planen tillåter samt placeras närmare tomtgräns än tio meter.

Förslaget överensstämmer inte med detaljplanen. Byggnadsnämnden äger dock rätt att medge avsteg från bestämmelserna inom Y-området som är avsett för idrottsområde. Eftersom byggnadsnämnden har rätt att medge avsteg betraktas inte avstegen som avvikelser från detaljplan. Därför har grannar inte hörts i ärendet.

Med hänsyn till att byggnadens funktion är nödvändig för verksamhetens utveckling och att byggnaden som ersätter en befintlig byggnad på samma plats inte påverkar omgivningen avsevärt tillstyrker kontoret förslaget.

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 idrottshall
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mats Strömgren, Grundtvigsgatan 19 B, 168 48 Bromma

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 65 165 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 178 med beteckningen Y. Första planen för området upprättades 1913, varpå den ersattes med S 150 år 1937. Nästa ändring kom 1945 genom S 166, innan nu gällande S 178 antogs 1946. Detaljplanen, S178 (ersätter och kompletterar S 150), medger två våningar.

Enligt plan 150 med beteckningen Y, fastställd 15 nov 1938 får 1/10 av tomtens yta bebyggas, motsvarande 166,2 kvm bebyggas. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 10 meter. Byggnadsnämnden kan medge avsteg, dock ej under 6 meter. Byggnadens höjd får vara 7,6 meter.

För området gäller i tillämpliga delar genom beslut den 9 juli 1937 (plan S 150) samt planbeslut den 15 november 1938 med följande ändringar: 1, 2, 5, 7 och 11 §§. Enligt 11 § gäller särskilda bestämmelser för vissa specialområden:

Beträffande bebyggande av områden betecknat med A, Ae, T och Y äger byggnadsnämnden att i fråga om byggnadssätt, tomtstorlek, byggnads läge å tomt och byggnadsyta meddela de undantag som kunna påkallas från ovanstående avseenden tillämpliga bestämmelser även som meddela med hänsyn till områdenas användande lämpade närmare föreskrifter.

Detaljplanens § 11, särskilda bestämmelser för vissa specialområden däribland med 'Y' betecknade idrottsområden, ger byggnadsnämnden möjlighet att medge en större BYA än vad som anges i § 6 för att motsvara den aktuella verksamhetens behov. Fastigheten ligger inte inom något bevarandeområde.

Yttranden /Remiss

Ärendet har skickats på remiss till interna förvaltningar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden och tekniska nämnden har inkommit med synpunkter.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnadsarean (BYA) för den befintliga byggnaden är ca 227. Den nya byggnaden blir ca 400 kvm i byggnadsarea (BYA) och 570 kvm bruttoarea (BTA). Den nya byggnaden blir bredare och längre än den befintliga byggnaden och placeras på samma plats. Förslaget innebär större byggrätt än vad planen tillåter samt placering närmare tomtgräns än 10 meter.

Fasaden består av stående träpanel, finsågad, spontad, täckmålas NCS S 0502-Y (vit, bruten). Sockel och stödmurar av obehandlad betong, Tak av papp, svart.

Rivningslov för den befintliga byggnaden har beviljats.

Byggnaden ska användas för olika idrottsaktiviteter, omklädning samt möten och utbildning. Byggnaden avses placeras i samma läge för befintlig tränarbostad, som avses rivas.

Föreslagen byggnad, med större byggnadsarea (BYA) än planen tillåter, 400 kvm istället för 166 kvm, motiveras utifrån klubbens behov för utveckling av klubbens verksamhet enligt nedan:

- inomhusträning under vinterhalvåret samt i dåligt väder under övriga årstider,
- fysisk träning i gym
- omklädningsrum tillgängliga för rörelsehindrade,
- att ytterligare utvecklas som social mötesplats, samt förbättrade klubbens restaurangverksamhet.

För att undvika att fälla befintliga träd, och för att inordna den nya byggnaden i platsens bebyggelsemönster, önskar sökanden att den nya byggnaden placeras i liv med den befintliga vagnhallsbyggnaden, det vill säga likt tomtgränsen mot fastigheten söder om Djursholm 2:346. Enligt sökanden behöver den nya byggnaden därmed delvis uppföras och förvaltas via denna grannfastighet, som ägs av kommunen men arrenderas av DGK, liksom de övriga fastigheter som DGK disponerar för sin verksamhet.

Det inlämnade förslaget överensstämmer inte med detaljplanen. Byggnadsnämnden äger dock rätt att medge avsteg från bestämmelserna inom Y-området som är avsett

för idrottsområde. Eftersom byggnadsnämnden har rätt att medge avsteg betraktas inte avstegen som avvikelser från detaljplan. Därför har grannarna inte hörts i ärendet.

Den föreslagna byggnaden ersätter en annan byggnad på samma plats som ligger ca två meter från tomtgränsen. Den befintliga byggnaden är 227 kvm vilket är större än planen tillåter. En ökning av byggrätten med 173 kvm i ca förhållande till den befintliga byggnaden bedöms inte ha stor påverkan på miljön eller omgivningen.

Med hänsyn till att byggnadens funktion är nödvändig för verksamhetens utveckling och att byggnaden som ersätter en befintlig byggnad på samma plats inte påverkar omgivningen avsevärt tillstyrker kontoret förslaget.

Förslaget bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Handlingar som tillhör beslutet

- Markplaneringsritning 2022-10-12
- Situationsplan 2022-10-12
- Exteriörredovisning 2022-10-12
- Markplaneringsritning 2022-08-30
- Ritning 2022-08-30
- Sektion 2022-07-12
- Fasadritningar 2022-07-12
- Markplaneringsritning 2022-07-12
- Exteriörredovisning 2022-07-12
- Planritningar 2022-07-12
- Takplan 2022-07-12
- Fasadritningar 2022-07-12
- Nybyggnadskarta 2022-07-12

Bilagor som är underlag för beslutet

- Dom från mark- och miljödomstolen meddelad i Nacka 2021-04-26, mål nr P 1670021-04-26

- Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län 2021-02-12, beteckning 40321-71045-2020.
- Byggnadsnämndens beslut 21 oktober 2020 (§ 150), diarienummer BN 2020-000916.
- Projektbeskrivning 2022-07-12
- Projektbeskrivning 2022-10-12
- Remissvar 2022-09-27
- Remissvar 2022-09-27
- Utlåtande 2022-08-30
- Skrivelse 2022-08-30

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