



Byggnadsnämnden

Fastighet: BELE 26 (BELESTIGEN 5)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Ärendet

Bygglovsansökan avser nytt omarbetat förslag för nybyggnad av enbostadshus i souterrängutformning samt nybyggnad av ett poolhus/komplementbyggnad.

Fasadens material är trä, målat i djurgårdsgrön kulör, glaspartier är försedda med skjutbara luckor. Ansökan är ett omarbetat förslag och kraven på en varsam anpassning till platsens topografi som minimerar nya markförändringar har tillgodosetts genom att föreslagna markförändringar endast är lokala. Tidigare 2,5 meter hög stödmur ersattes med en låg stenvmur (ca 50 cm) som uppförs följsamt med oförändrad marklutning efter tomtens topografi mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad längs Belestigen västerut. Huvudbyggnaden upptar 144 kvm och komplementbyggnaden 40 kvm av tomtens area. Byggnadernas höjd är 7,5 respektive 3 meter och avstånd till fastighetsgränser är 4,5 respektive 6 meter. Förslaget följer i sin helhet gällande planbestämmelser och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar att ge bygglov 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 nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Stefan Ring, Blidövägen 290, 760 17 Blidö

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är totalt 39 495 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Första bygglovsansökan för rivning av befintligt enbostadshus och nybyggnad av huvudbyggnad och komplementbyggnad inlämnades 7 februari 2022.

Byggnadsnämnden beslutade 18 maj 2022 (§ 63) att bifalla ansökan om rivningslov för befintligt tvåvåningshus och återremitterade ansökan för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad för omarbetning så att förslaget anpassas till riksintresseområdet när gäller gestaltning och materialval. Nytt omarbetat förslag lämnades in, vilket byggnadsnämnden avlog 15 juni 2022 (§ 84), med hänvisning till att förslaget inte är anpassat till omgivningen vad gäller marknivåer och uppförande av hög stödmur som är volymskapande samt gestaltning av byggnaden.

Beslutet överklagades och länsstyrelsen har i beslut den 4 oktober 2022 (403-38485-2022) bedömt att angående gestaltningen av byggnaden är den förenlig med 2 kap. 6 § PBL. Länsstyrelsen motiverar sin bedömning med att det närmsta bebyggelseområdet karaktäriseras av en stor variation av villabebyggelse av olika ålder och arkitektoniska uttryck. Såväl platta/ flacka tak förekommer liksom fasader av trä. Länsstyrelsen bedömer inte att närområdet har en sådan enhetlig arkitektur att den nya föreslagna volymen kan anses strida mot anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § 1 PBL. Nämnden har således enligt länsstyrelsen inte haft fog för att på denna grund avslå bygglov. Angående volymskapade stödmuren bedömer länsstyrelsen att stödmuren med tillhörande markhantering är av en sådan omfattning att den, även då murytan delats upp med en tegelrelief, påverkar bebyggelseområdets topografiska förhållande och karaktärsdrag. Stödmuren påverkar såväl gatu- som tomtstruktur. Markhanteringen liksom stödmuren bedöms inte förenliga med bebyggelseområdets kulturhistoriska värden. Utformningen är inte förenlig med anpassningskravet och det generella varsamhetskravet enligt 2 kap 6 § PBL. Motsvarande krav på lämplighet ställs enligt 8 kap. 9 § första stycket PBL på tomtens anordnande vilket följaktligen inte heller uppfylls. Det allmänna intresset i dessa avseenden överväger det enskilda intresset av att få genomföra förslaget. Nämnden har därför enligt länsstyrelsen haft fog för att i vart fall på denna grund avslå bygglov i ärendet.

Vad därefter gäller bedömningen av stödmuren ska enligt länsstyrelsen beaktas att stora naturtomter, såsom redogjorts för ovan, är ett uttryck för riksintresset

Djursholm (AB38). Tomterna i Djursholm planerades medvetet stora och med en medveten gatustruktur som formades efter trädgårdsstadens ideal där man följde de naturliga förutsättningarna på platsen. Detta innebar att träd och berg i dagen togs tillvara och gatorna anpassades efter topografin, vilket ofta tillskapade slingrande gator och kuperade tomter. Genom att tillvarata den ursprungliga vegetationen blev villasamhället lummigt och grönskande.

Hus och trädgårdar är, utan större plansprängningar eller planutfyllnader. Det är genom bebyggelsens anpassning till områdets topografiska förhållande som binder samman bebyggelsen till ett bebyggelseområde. Tomterna är stora och villorna står inte sällan vid slutningen för bästa utsikts-möjligheter.

Gatu- och tomtstrukturen är känslig för förändringar som bryter den ursprungliga utformningen som är anpassad efter topografi och vegetation. De lummiga trädgårdstomtarna är sårbara för åtgärder som tar bort karaktärsskapande marknivå och vegetation, det påverkar naturtomterna negativt.

Stödmuren behövs för att delvis ta upp nivån som skapas av den rivna byggnaden samt möjliggöra poolområdet i sydväst. Vid denna bedömning finner länsstyrelsen inte skäl för att pröva om övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda. Överklagandet ska således avslås.

I den nu aktuella ansökan har förslaget omarbetats med mindre planändringar, som tillgodoser kraven på tillgänglighet och ny fasadgestaltning. Även höga stödmurar i tidigare förslaget har ersatts med en ca 50 cm hög stenmur som löper längs tomtens naturliga slänt och förbinder huvudbyggnaden med komplementbyggnaden.

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

Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Huvudbyggnadens byggnadsarea är 144 kvm och bruttoarea 288 kvm. 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. Förslaget följer gällande planens bestämmelser och är inte planstridigt

Utgångsläge

Fastigheten är idag bebyggd med enbostadshus med bruttoarea om 344 kvm som ska rivs enligt beviljat rivningslov daterat 2022-05-18 §63.

Bebyggelsen i området varierar i stil. Här finns ett par större jugendvillor från förra sekelskiftet, några tegelvillor från 60-talet med sadeltak, men den dominerande delen av området utgörs av kubiska enklare småhus från 70-talet, utförda i trä. Bele 26 är belägen på Belestigens lägre del, i ett undanskymt läge omgiven av frodig vegetation och höga lövträd.

Placering och anpassning till befintliga förhållanden

Föreslagen ny huvudbyggnad utförs i två plan i suterräng och placeras på samma del av tomten något förskjutet mot öster för att skapa ett sydvästorienterat trädgårdsrum mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Härigenom ansluter huset likt det befintliga med entréplan i gatunivå i en slänt som tar upp höjdskillnaden mellan gata och trädgård, vilket skapar förutsättningar för uteplatser vid kök och vardagsrum runtom huset. Befintliga markförhållanden bevaras med en vånings höjdskillnad mellan gata och trädgård. Mindre justering av marknivå utförs på gatsidan vid entrén och vid trappan i slänten ned till trädgården just öster om huset. Längs Belestigen västerut bevaras befintlig marklutning vid gata och vid komplementbyggnadens västra fasad. Mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad möter slänten, planterad med vintergröna marktäckare och blommande buskar, en låg (ca50cm) stödmur som utgör sitt- och planteringsyta. Från Belestigen såväl som inifrån tomten blir upplevelsen en naturlig planterad slänt. De mindre justeringar i mark som föreslås ämnar alltså inte höja tomt eller byggnadens läge, utan tvärtom få huset att möta terrängen naturligt i suterräng. Den nya byggnaden följer med andra ord samma logik som befintligt hus. Förändring i markhöjd är generellt mindre än 50cm, dvs ett minimum av markförändringar där allt utförs med befintliga massor inom tomten. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen huvudbyggnad och komplementbyggnad uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL)

Lämplighet för sitt ändamål

Ansökan har bearbetats så att bostadsutformningen tillgodoser kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tidigare förslag med pentry i entrévåningen har ersatts med en plattformhiss som monteras på trappan som förbinder entréplan med köket, som ligger i suterrängsplan. Byggnaden och bostaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet i enlighet med kraven i 8 kap 1 § PBL samt Boverkets regler.

Gestaltning och arkitektur

Arkitekten och byggherrens avsikt är att utgå från läget mellan äldre och nyare arkitektur. Till den äldre arkitekturen ansluter utförandet i äkta och gedigna material, en rytmisk uppbyggnad av täta och öppna fält, en klassiskt tredelad fasadkomposition, samt skalan i den kvadratiska planen. Samtidigt finns en samtida kvalitet i detaljeringen av fasadpanelen med listverk och fönsterluckor i trä och hur byggnaden låter en halvplansförskjutning möta tomtens nivåer och samtidigt skapa en dynamik mellan högt och lågt sittande fönster. Detta ger en lugn och sammanhållen karaktär som tillsammans med husets i sammanhanget modesta skala blir ett tillägg som inpassar sig väl i sin omgivning.

Fasadens materialitet och detaljering låter huset följa årstidernas variation. Den är uppbyggd av en djurgårdsgrön träpanel där livförskjutningar skapar ljus- och skuggspel även på de täta ytorna, samtidigt som den omgivande grönskans färgskiftningar reflekteras i glasen. De spaljébeklädda fönsterluckorna låter kvällstid interiörens ljus silas som ett varmt lyktsken ut i trädgården.

I tomtens västra del planeras en komplementbyggnad som poolhus, bastu och förråd. Den utförs med en låg fasad som når till huvudbyggnadens första tredelning och delvis ligger i slänten. Fasaden utförs med samma djurgårdsgröna kulör och detaljering som huvudbyggnaden, vilket får den att smälta ihop med trädgårdens grönska. Sammantaget är byggherrens målsättning hög vad gäller att skapa ett nytt hem som tar tillvara platsens förutsättningar och karaktär i form av ett samtida tillägg som i utförande och kvalitet kan mäta sig med den äldre bebyggelsens arkitektur. Ambitionen är en gedigen och välbyggd träarkitektur av hög hantverksmässig och arkitektonisk kvalitet. Byggnadens arkitektur, utgör en god färg-, form- och materialsamspel med både en kraftig och återhållen karaktär och förslaget visar en god anpassning till tomtens förutsättningar. Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan. (8 kap 1 § PBL).

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30§ PBL att byggnadsnämnden beviljar bygglov av för föreslagne projekt.

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta 2022-11-10
- Fasadritningar huvudbyggnad 2022-11-10
- Fasad-, plan- och sektionsritning komplementbyggnad 2022-11-10
- Planritning entréplan och souterrängplan 2022-11-10
- Illustrationer på byggnaden från olika vyer 2022-11-10

- Sektioner A-A, B-B 2022-11-10
- Markplaneringsritning 2022-11-10
- Markplan 2022-11-10

Bilagor som är underlag för beslutet

Bilaga 1: Länsstyrelsens beslut 403-38485-2022

Bilaga 2: Fotografier från platsen 2022-11-10

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 och rivningsplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Energiberäkning
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2022-11-10.

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
- berörda 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