



Fastighet: BJÖRNJAKTEN 1 (SOFIEBERG SVÄGEN 4) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av huvudbyggnad

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygg- och rivningslov för att ersätta befintligt enbostadshus med ett nytt på fastigheten Björnjakten 1. Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och kraven enligt 9 kap. 30 § PBL bedöms uppfylla. Befintlig byggnad omfattas inte av något rivningsförbud i gällande detaljplan och bedöms inte ha sådant historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde att den bör bevaras, enligt 9 kap. 34 § PBL.

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.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för befintlig byggnad.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Stefan Skjerdahl, Blekingegatan 46, 116 62 Stockholm

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 45 774 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivningslov och bygglov för att ersätta befintligt enbostadshus med ett nytt enbostadshus. Befintlig byggnad som avses rivas är ett souterränghus med sammanbyggt garage uppfört 1977 (Hjältevalds Industri AB). Byggnaden har fasader klädda i mexitegel och valmat tak. Byggnaden har en byggnadsarea om 161 kvm och bruttoarea om 273 kvm.

Föreslagen nybyggnad upptar 156 kvm byggnadsarea och uppförs med två våningar och källare. Byggnadshöjden är 7,2 meter. Tomten är långsmal och terrängen sluttar. Befintlig byggnad ligger i souterräng och med utgångspunkt från befintlig tomtplanering behålls en högre terrassnivå mot söder med trappa och stödmur och trappa till terrass. Viss urschaktning sker vid infart på tomten. Föreslagen nybyggnad har utformats med platt tak med förskjutna volymer. Fasader utförs i stående träpanel.

Ursprunglig ansökan har reviderats i omgångar. Tidigare redovisad urschaktning invid fasad mot söder och stora glaspartier i nedersta planet har utgått, byggnadens höjdsättning och byggnadshöjden har sänkts och marknivåerna invid fasad mot norr har anpassats till befintliga så att ingen markuppfyllnad sker.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten Björnjakten 1 gäller detaljplan S74 med beteckningen BFII. Enligt planbestämmelserna gäller att högst 1/5 av tomten får bebyggas. Björnjakten 1 har en tomtareal om 780 kvm och byggrätten motsvarar 156 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och byggnadshöjden får inte överstiga 7,2 meter. Eftersom minsta avstånd till tomtgräns inte är reglerat i den gällande detaljplanen ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas som planbestämmelse. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Befintlig byggnad omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan. Fastigheten ligger inte inom något utpekade bevarandeområde, enligt kommunens kulturmiljöhandbok. Bebyggelseområdet bedöms inte vara ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges om byggnaden eller byggnadsdelen inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Fastigheten ingår inte i något utpekade bevarandeområde och befintlig byggnad omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att befintlig byggnad inte har sådant värde som avses i 9 kap. 34 § PBL att den bör bevaras. Rivningslov ska därmed ges.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska tomten ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara.

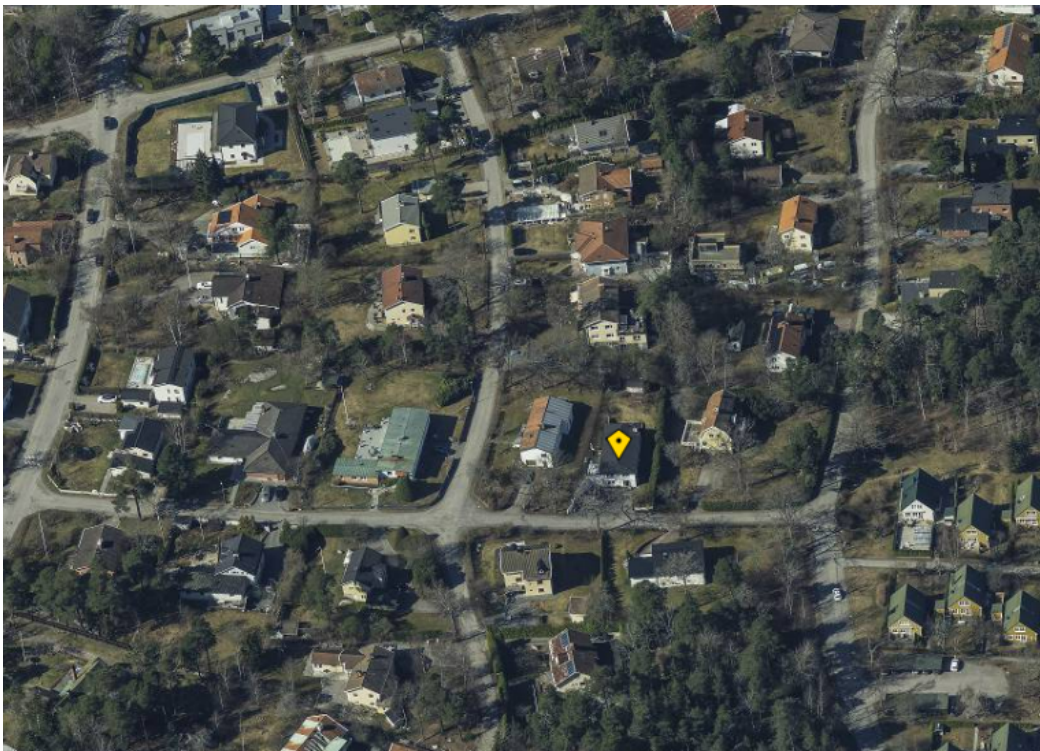
Enligt 2 kap. 9 § PBL får placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 9 § ÄPBF ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Byggnadshöjden ska räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden mätt från medelmarknivån är 7,2 meter, vilket överensstämmer med den tillåtna höjden enligt detaljplanen.

Enligt 9 § ÄPBF ska källare räknas som våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. I Boken om lov, tillsyn och kontroll (Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, s. 196), anges att en källare är ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under mark. Med begreppet suterrängvåning avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. Enligt praxis ska det, för att ta ställning till om ett utrymme är en källare eller

souterrängvåning, göras en samlad bedömning utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt.

Byggnadens nedersta plan är till största del beläget helt under mark. Enligt bygglovsansökan har bostadshuset en frilagd fasad med garageport mot gatan, något indragen från fasaden i övrigt, och en mindre del av fasad mot norr är beläget i nivå med den omgivande marken. I denna del är byggnadens entrédörr med sidoljus placerad, men i övrigt förekommer inga större ljusinsläpp. Bottenplanet innehåller garage, teknikrum, tvättstuga, WC och förråd. Med hänsyn till det nedre planets funktioner, hur planet är beläget i förhållande till marknivån och fasadernas utformning som visuellt ger intryck av att utgöra en källare, bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det inte är att betrakta som en souterrängvåning. Golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mindre än 1,5 meter över markens medelnivå. Det nedersta planet uppfyller därmed ÄPBF:s kriterier för att utgöra källare. Förslaget bedöms planenligt avseende våningsantalet.



Vybild över området, Stenkroksvägen

Bebyggelsen i området är blandad med stor variation av villor av olika ålder och arkitektoniska uttryck. Den moderna utformningen bedöms inte innebära att byggnaden utformats eller placerats olämpligt, med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Bebyggelsen i närområdet har inte sådan enhetlig karaktär att den nya föreslagna nybyggnaden kan anses strida mot anpassningskravet, enligt 2 kap 6 § PBL.

Förslaget utnyttjar byggrätten fullt, både vad avser tillåten byggnadsarea och byggnadshöjd. Enligt praxis kan den byggrätt som medges enligt gällande detaljplan inte begränsas för att tillgodose kraven på en byggnads anpassning till omgivningen. Den omgivningspåverkan som bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan ska inte heller omprövas i ett senare bygglovsärende. Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Byggnadens placering och utformning, inom ramen för den tillåtna byggrätten, kan inte anses medföra några betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.

Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan och förutsättningarna för att ge bygglov bedöms uppfylla. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30§ och 34 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov och rivningslov.

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan rivning, inkom 2022-03-21
- Situationsplan, inkom 2022-10-31
- Markplaneringsritning, inkom 2022-10-31
- Planritning, inkom 2022-10-31
- Planritning, inkom 2022-10-31
- Planritning, inkom 2022-10-31
- Takplan, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Sektion, inkom 2022-10-31
- Fasad Norr, inkom 2022-10-31
- Fasad Öst, inkom 2022-10-31
- Fasad Syd, inkom 2022-10-31
- Fasad Väst, inkom 2022-10-31
- Fasadritningar, inkom 2022-10-31
- Exteriörredovisning - materialpalett, inkom 2022-11-23

Bilagor som är underlag för beslutet

- Foton från platsen 2022-03-10
- Projektbeskrivning, inkom 2022-03-21

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
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd eller redovisning av entreprenadkostnad för bedömning om färdigställandeskydd krävs
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

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
- 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