

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BREIDABLIK 9 (STRANDVÄGEN 19)

Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig gymlokal och bygglov för nybyggnad av gymlokal

Ärendet

Ärendet avser rivning av befintlig gymlokal och nybyggnad av nytt gym, café, entréhall, höjning av markens nivå för ny tennisbana. Förslaget är planenligt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 40 § PBL att beslutet villkoras enligt följande punkt:
 - a. Materialprover avseende natursten ska redovisas till miljö- och stadsbyggnadskontoret för godkännande innan tekniskt samråd.
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Anders Englund, Jutviksvägen 16, 68152 Kristinehamn
5. Avgiften för handläggningen är 148 853 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 148 853 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser rivning av befintligt gym och nybyggnad av ett nytt gym, café och entréhall med en byggnadsarea och bruttoarea om 1140 kvm. Ansökan innefattar också en höjning av marknivån med 75 cm i den delen som avser ny tennisbana.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D 303 med beteckningen RO1, b, f2, f3, q1, q3, q4, k1, r, a1, a2, n1, n2, n3, n4.

Fastigheten ligger inom bevarandeområde för kulturmiljö, bevarandeområde B47, enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Området kännetecknas av välbevarade villor på mycket stora tomter. Här finns många exempel på monumental arkitektur från tiden 1890–1910 som konstituerar kulturmiljön. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Villa Pauli omfattas av fastigheterna Breidablik 8 och 9. Trots det stora exklusiva villabeståndet i Djursholm utmärker sig Villa Pauli särskilt med sin påkostade huvudbyggnad, tillhörande tjänstebostad Sjövillan och stora parktomt. Villa Pauli hör till en av områdets mest exklusiva villor som redan vid tillkomsten 1906 var banbrytande på flera sätt. Både huvudbyggnaden och sjövillan är klassade som särskilt värdefulla och omistliga och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Dessa byggnader är också belagda med skyddsbestämmelser q vilket innebär att vid förändringar av dessa byggnader och tomten, ska mycket stor hänsyn tas till fastighetens och byggnadernas kulturvärden. Ändringar ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Byggnaden har i cafédelen en nockhöjd om +5,7 meter över nollplanet och i gymdelen är nockhöjden +5,5 meter över nollplanet. Taket över cafédelen utgörs av en takaltan med plattor i natursten. Räckat vid takaltan utförs i svart smide och ska utformas enkelt och stramt som en kopia av det gamla smidesstaketet som omgärdar fastigheten längs gaturummet.

De fasader som syns, i öst och söder, utförs av grå natursten och glaspartier. Fönsterprofiler målas i antracitgrå med NCS-kod S 7000-N. Taket närmast Sjövillan över entréhallen utförs med stora takfönster för maximalt ljusinsläpp.

Materialprov avseende stenplattor av natursten ska inlämnas till Miljö- och stadsbyggnadskontoret för godkännande, innan det tekniska samrådet, enligt villkor.

Enligt detaljplanens bestämmelser gäller utökad lovplikt för trädfällning. Träd som har en större omkrets än 40 cm, vid stamhöjden en meter, får inte fällas. Förslaget innehåller inte ansökan om marklov för trädfällning. Samtliga träd ska behållas.

Förslaget omfattar inte övrig utemiljö och inte heller eventuell fasad- och utomhusbelysning och armaturer. Fastighetsägaren ska inkomma med en separat ansökan för detta. Fastighetsägaren ska också inkomma med en separat ansökan för poolen.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En viktig utgångspunkt för ändringar av Sjövillans närmiljö är att värna byggnadens karaktär, samt att minimera ingrepp och håltagningar i byggnadens murverk.

Förslaget innebär att gymbyggnaden från 1980-talet ersätts med en lägre

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

byggnad som ansluter bättre till terrängen och berget. Med fasader i natursten anknyter den nya byggnaden till trädgårdens naturmarkskaraktär snarare än tegelarkitekturen. Därmed får tillägget ett mer nedtonat uttryck än den tidigare gymbyggnaden. Den nya byggnaden underordnar sig Sjövillan.

En takterrass placeras på taket men inverkar inte på volymens flacka karaktär. Det föreslagna smidesracket utförs som befintliga staket och ansluter väl till vad som är typisk för fastighetens ursprungliga gestaltning.

Huvudentrén till det nya gymmet och caféet sker genom Sjövillans inre portöppning. Sjövillan behåller sin ursprungliga karaktär mot trädgården och huvudingången då länkbyggnaden och det uppglasade entrépartiet placeras bakom Sjövillan. Trots att en av Sjövillans fasader döljs av den nya byggnaden, kommer projektets omgivningspåverkan bli begränsad.



Sjövillans inre portöppning ska utgöra entré till det nya gymnanläggningen.

Därmed uppfyller byggnaden kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

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

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna mindre markförändringen bedöms planenlig och godtagbar. De stora träden vid Sjövillans södra fasad får inte fällas och ska bevaras. Träden är en viktig del i det gröna kulturarvet och fyller en funktion med högt miljöskapande värde. Det är viktigt att dess rötter hanteras varsamt och inte skadas vid genomförandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

De träd som utgör en allé längs den nya byggnadens östra fasad, får inte fällas och ska skyddas under genomförandet. Hur träden ska skyddas under genomförandet ska redovisas vid det tekniska samrådet.

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter inte större än att de får tålas. Projektet bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Byggnaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet enligt 8 kap. 1 § PBL enligt yttrandet från sakkunnig tillgänglighet. Vid det tekniska samrådet ska diskuteras rampen till tennisbanan samt det glesa räcke som föreslås. Vidare ska även diskuteras planbestämmelsen om byggnadsteknik där en vattentät konstruktion ska säkras.

Byggnaden är också väl utformad och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

De kvaliteter som gör fastigheten med sin tomt och sina byggnader, särskilt kulturhistoriskt värdefull, påverkas inte negativt. Åtgärderna bedöms varsamt utformade och bedöms inte innebära någon förvanskning enligt 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagna åtgärder uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning, varsamhet och förbud mot förvanskning och väsentlig olägenhet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Markplaneringsritning med tjänsteanteckning 2023-06-07
2. Situationsplan på nybyggnadskarta 2023-06-03
3. Planritning nedre plan med tjänsteanteckning 2023-06-07
4. Planritning övre plan 2023-06-03
5. Fasadritning, S, Ö, 2023-06-01
6. Sektionsritning A-A, B-B, C-C, D-D, 2023-06-01
7. Sektionsritning E-E, F-F, G-G, 2023-06-01
8. Material- och exteriöredovisning 2023-05-16
9. KA, kontrollansvarig 2023-04-06
10. Sakkunnigutlåtande tillgänglighet 2023-05-30
11. Sakkunnigutlåtande brand 2023-04-06
12. Sakkunnigutlåtande kulturvärden 2023-04-06

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. BREIDABLIK 9 (STRANDVÄGEN 19) Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig gymlokal och bygglov för nybyggnad av gymlokal

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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-ditt-arende

Utstakning och lägeskontroll

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan.
- Medverkande certifierad sakkunnig kulturvärden.
- Materialprov avseende plattor av natursten till takaltan.
- Detaljerad redovisning av en varsam anslutning till Sjövillan utförd i samarbete med sakkunnig kulturvärden.
- Redovisning av dagvattenhantering/LOD.
- Redovisning av hur de befintliga träden ska skyddas under genomförandet.
- Redovisning av hur planbestämmelsen om byggnads- och anläggningsdelar på en nivå som understiger +2,7 meter ska utformas med vattentät konstruktion samt med säkerhet mot upplyft.
- 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.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Bygglov 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, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättas:

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

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar