

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

FRÖJA 12 (SVEAVÄGEN 1A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av huvudbyggnad och komplementbyggnader

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader samt bygglov för nybyggnad av ett nytt enbostadshus fastigheten Fröja 12 i Djursholm.

Befintliga byggnader omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan och bedöms inte ha sådant kulturhistoriskt värde att de bör bevaras. Föreslagen nybyggnad överensstämmer med gällande detaljplan och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
3. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor.
 - a. som villkor för bygglov för den nya byggnaden gäller att befintliga komplementbyggnader på tomten rivs
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Fredrik Cedervall, Pippi Långstrumps gata 19, 16871 Bromma
5. Avgiften för handläggningen är 38 220 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

Eftersom föreläggande om komplettering inte har gjorts inom tre veckor från att ansökan inkom började tidsfristen löpa 18 oktober 2023, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen överskridits. Avgiften för beslut om lov, om 33 101 kronor, ska därför reducerats helt med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften för anmälan är 38 220 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har i tidigare beslut den 3 februari 2021 (§ 11), dnr BN 2020-000461, beviljat bygglov på fastigheten Fröja 12. Förslaget redovisade en större om-

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

och tillbyggnad, bland annat genom en takresning med brantare sadeltak och inredd vind.

Fastighetsägare till grannfastigheten Fröja 6 överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län som den 22 juli 2021 beslutade att avslå överklagandet. Länsstyrelsen bedömde sammanfattningsvis att förslaget var planenligt, uppfyllde anpassningskraven i PBL samt att åtgärden inte innebar någon betydande olägenhet.

I mark- och miljödomstolens beslut den 1 februari, mål nr P 5806-21, bedömdes åtgärderna inte medföra olägenheter av sådan art att klagande granne kunde anses vara särskilt berörd av bygglovsbeslutet. Mark- och miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd, och mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Nu aktuell ansökan avser rivning och nybyggnad itället för tillbyggnad. Nybyggnaden ersätter befintlig huvudbyggnad på samma plats. Befintliga komplementbyggnader på tomten ska enligt ansökan också rivas. Ansökan om rivningslov omfattar huvudbyggnad, befintligt garage om 40 kvm, befintlig bod om 17 kvm samt utrymme under befintlig terrassnivå i tomtgräns mot väster. Aktuellt förslag innebär att terrasstaket rivs, befintlig pool fylls igen och marken terrasseras ned mot söder.

Jämfört med det tidigare godkänt bygglov redovisar den föreslagna nybyggnaden vissa justeringar, bland annat genom att det sammanbyggda garaget utäkats och tidigare entrétillbyggnad mot öster har ersatts med en enklare trappavsats som inte är underbyggd. Förslaget redovisar även små justeringar av fönster och takkupor. I övrigt har föreslagen nybyggnad samma volym, byggnadsarea och i huvudsak samma gestaltning som tidigare godkänt tillbyggnadsförslag.

Förslagen nybyggnad har en suterrängvåning, en våning och en inredd vind, byggnadshöjd om 6 meter och byggnadsarea om 270 kvm. Enligt förslaget utförs fasader i ljusbeige puts (NCS S 1505-Y20R). Fönster utförs med spröjs och karmar i grå kulör och dörrar utförs i oljad ek. Tak beläggs med plåt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D89 med beteckningen BFIV e. Enligt planen får fastigheten bebyggas med max 270 kvm byggnadsarea. Byggnad får ha en våning samt souterrängvåning. Vind får inredas och högsta byggnadshöjden får vara 6,0 meter, räknat från medelmarknivå. Prickad mark får inte bebyggas. I övrigt saknar detaljplanen bestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns.

Byggnaderna på fastigheten är inte klassade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla och ligger inte inom något bevarandeområde enligt kulturmiljöhanbok för Danderyds kommun. Djursholm villastad är dock ett område av riksintresse för kulturmiljövården.

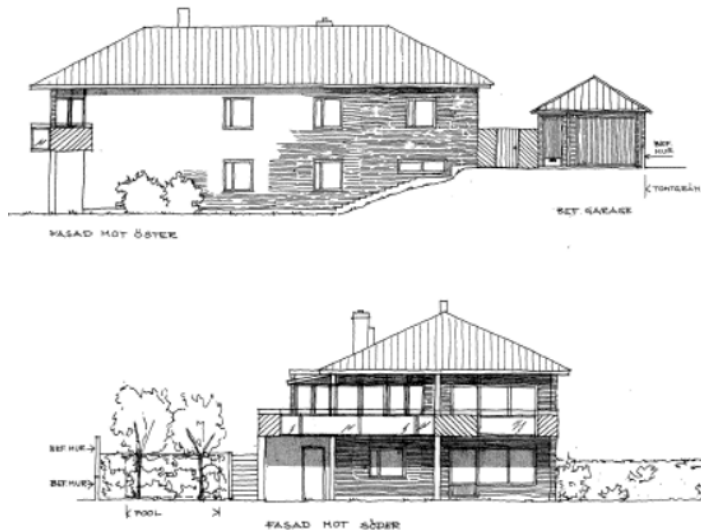
Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges om byggnaden inte omfattas av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

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

Befintlig huvudbyggnad och tillhörande garage uppfördes 1974. Mindre tillbyggnader av huvudbyggnaden har utförts. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader som avses rivas inte omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan. Fastigheten ingår i ett bebyggelseområde som är att betrakta som särskilt värdefullt, utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Den aktuella villan har tidstypiska karaktärsdrag från 1970-talet men den bedöms inte ha sådana arkitektoniska eller kulturhistoriska värden att den bör bevaras, varken som enskilt objekt eller som en del av helhetsmiljön. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns förutsättningar att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.



Befintlig huvudbyggnad och garage som avses rivas, tillbyggnadsritningar 1988

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.

Det har tidigare konstaterats att fasaden mot öster, den långsida mot gata som får störst omgivningspåverkan, är den beräkningsgrundande fasaden. Byggnadshöjden räknas från markens medelnivå vid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Redovisade takkupor upptar en begränsad del av takets längd och är indragna i förhållande till fasadliv och taknock. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att takkupornas storlek och utformning inte dominerar takfallet eller påverkar upplevelsen av byggnadens höjd och att de därför kan bortses från vid beräkningen av byggnadshöjden. Mätt från medelmarknivån är byggnadshöjden 6 meter. För att en vind ska betraktas som en våning krävs att den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7

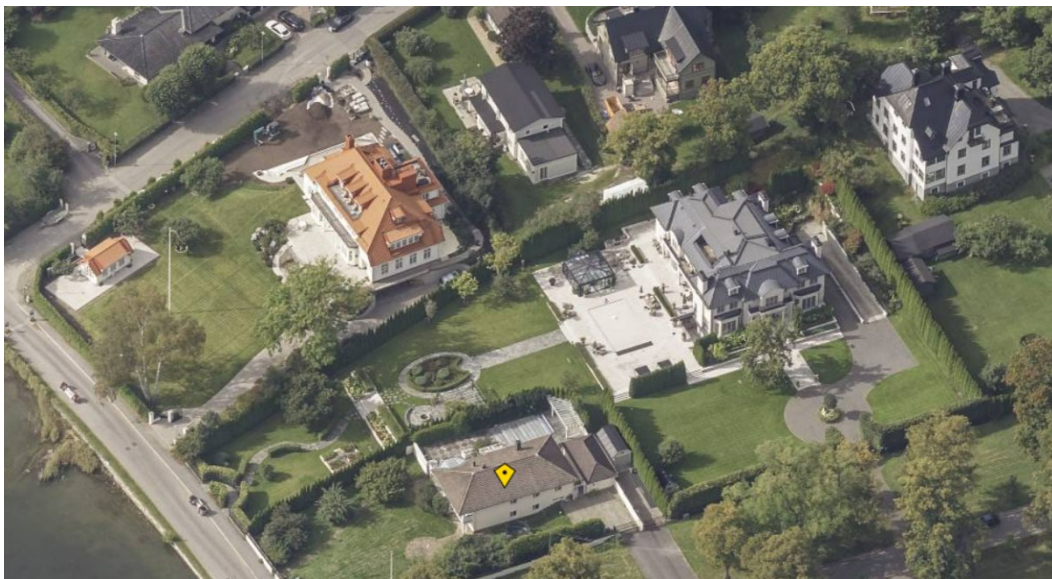
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Den beräknade byggnadshöjden överskrider inte detta mått och det översta planet är därmed en vind och inte en våning. Den föreslagna nybyggnaden är förenlig med detaljplanen avseende antal våningar och byggnadshöjd.

Föreslagna nybyggnad har en byggnadsarea om 270 kvm, vilket är i enlighet med detaljplanen. Vid beräkning av byggnadsarea inräknas inte yttertrappa eller terrass/altan som inte är underbyggd. Bostadshusets entré placeras mot öster och utgörs av en trappavsats. Yttertrappan har inget utrymme under och är därmed inte heller att betrakta som en tillbyggnad som upptar byggnadsarea. Förslaget är således förenligt med detaljplanen avseende placering och byggnadsarea. Byggrätten i gällande detaljplan ger inte utrymme att behålla befintliga komplementbyggnader. Som villkor för bygglov för den nya byggnaden föreskrivs därför att dessa ska rivas, med stöd av 9 kap. 40 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader 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. 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.

Aktuellt förslag innebär att byggrätten utnyttjas fullt i en påtagligt utökad byggnadsvolym på fastigheten. Jämfört med befintlig huvudbyggnads låglutande valmade tak redovisar föreslagna nybyggnad ett brantare sadeltak med högre nockhöjd. Bebyggelsen i området karaktäriseras av byggnader med skilda byggnadsstilar från olika tidsperioder. I det direkta närområdet finns villor i stora volymer. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att förslaget inte blir avvikande i jämförelse med omgivande bebyggelse på sådant sätt att stadsbilden påverkas negativt. Byggnadsnämnden har i tidigare beslut godkänt en tillbyggnad i samma volym och med en gestaltning som i stort sett är samma som i nu aktuell ansökan om nybyggnad.



Flygfoto över kvarteret Fröja sett från öster

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Enligt 2 kap. 9 § PBL får en byggnad inte placeras eller utformas på sådant sätt att den avsedda användningen eller byggnaden kan medföra en betydande olägenhet för omgivningen. Fröja 12 omfattas av en detaljplan som reglerar byggrätten på fastigheten. Den omgivningspåverkan som byggrätten medför har bedömts och accepterats inom ramen för tillämplig detaljplan och ska inte omprövas i ett senare bygglovsärende. Med hänsyn till innehållet i gällande detaljplan och områdets karaktär bedöms byggnaden inte innebära sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är förenligt med tillämpliga krav på utformning och anpassning till omgivningen och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 34 § PBL ger rivningslov för rivning av befintligt enbostadshus och komplementbyggnader samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus, med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2024-02-12
2. Markplaneringsritning, inkom 2024-03-13
3. Rivningsplan, inkom 2024-02-12
4. Planritning souterräng, inkom 2024-03-13
5. Planritning entréplan, inkom 2024-03-13
6. Planritning vind, inkom 2024-02-12
7. Takplan, inkom 2024-02-12
8. Sektion A-A, inkom 2024-02-12
9. Sektion B-B, inkom 2024-03-13
10. Sektion C-C, inkom 2024-03-13
11. Sektion D-D inkom 2024-03-13
12. Sektion E-E, inkom 2024-03-13
13. Sektion F-F, inkom 2024-02-12
14. Fasad Väst, inkom 2024-02-12
15. Fasad Norr, inkom 2024-03-13
16. Fasad Öst, inkom 2024-03-13
17. Fasad Syd, inkom 2024-03-13

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. FRÖJA 12 (SVEAVÄGEN 1A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av huvudbyggnad och komplementbyggnader

För lovet gäller följande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

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.
- 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.

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
- grannar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Kungörelse:
- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar