

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

RENFANAN 12 (BREDA VÄGEN 28)

Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och garage samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage, mur och installation av eldstad

Ärendet

Ärendet avser rivning av befintligt enbostadshus och garage samt nybyggnad av enbostadshus och garage inklusive en lägre mur vid terrassen och installation av eldstad. Den befintliga byggnaden omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan. Byggnaden bedöms inte ha några särskilda värden som gör att den bör bevaras.

Den föreslagna nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja lov är uppfyllda.

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. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Per Dahlgren, Tibi Stockholm AB, Hannebergsgatan 33, 171 68 Solna.
Kontrollansvarig med behörighet K, certifikatsnummer SC 1529-16.
4. Avgiften för handläggningen är 26 849 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 26 849 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den 6 februari 2024 gavs startbesked för en komplementbyggnad på fastigheten, enligt attefallsreglerna, då det finns ett befintligt enbostadshus.

Innevarande ansökan avser rivning av befintligt enbostadshus samt garage. Vidare avser ansökan uppförande av ett nytt enbostadshus med garage samt en lägre mur i anslutning till ett utekök och installation av eldstad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Villan har en byggnadsarea om 163,3 kvm och 298,3 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar och en byggnadshöjd om 7,2 meter. Föreslagen åtgärd placeras 6 respektive 6,2 meter från de två närmaste tomtgränserna. Fasaderna utförs i tegel med ljus grå kulör. Tak beläggs med svart papp. Fönster och dörrar utförs i metall. Den indragna balkongen får ett räcke av glas.

Murarna ramar in terrassen/uteplatsen med poolen och utgör en naturlig förlängning av de sociala ytorna. Muren som vetter åt söder där eldplatsen finns uppgår till 0,6 meter – murkrönet får en plushöjd på +24,80. Muren som vetter åt norr uppgår till 0,9 meter och innehåller ett utekök samt har en murkrönshöjd på + 25,08.

Enligt sökande ska dagvatten hanteras på tomten genom att markunderlag i huvudsak kommer att bestå av plattsättning med genomsläppliga fogar med dränerande underlag under (samt gräsmatta). Dagvatten inom fastighet leds ner till grus och grönytan där vattnet infiltreras. Brunn kan kopplas till dagvattenledning alternativt till stenkista. Vid skyfall och extremväder fungerar samma höjdsättningslösning som för dagvatten, samt att vattnet kan röra sig ut och förbi ekonomibygnaderna och ner i brunn, alternativt ut i plantering. Brunn är placerad nära befintlig lågpunkt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S15 med beteckningen B. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 163,4 kvm.

Komplementbyggnad om max 30 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå. Byggnader ska placeras minst sex meter från tomtgräns mot granne och minst 12 meter mellan byggnader.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus med vidbyggt garage om totalt 200 kvm. Dessa byggnader föreslås rivras med hänsyn till skicket som är dåligt på grund av eftersatt underhåll. Bl.a. regnar det in genom taket.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte:

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

I det här fallet omfattas byggnaden inte av rivningsförbud i detaljplan. Byggnaden har inte heller några särskilda värden enligt ovanstående som gör att den bör bevaras av de skälen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Bebyggelseområdet domineras av villor från 1930-talet och framåt. Senare utbyggnadsfaser gör området blandat och varierat. Ny bebyggelse ska anpassas till den omgivande bebyggelsen vad avser volym, placering på tomten samt utformning. Föreslagen villa placeras på samma plats som det befintliga huset som ska rivras. Det ses som positivt då det därmed inte påverkar strukturen i kvarteret.

Villan får ett modernt formspråk med platt tak med en mindre sarg och en indragen terrass under tak (delvis av glas). Villan har väl avvägda materialval och blir också mycket energieffektiv. Fasaderna kläs med ljust tegel och stort fokus läggs på de sociala ytorna på tomten, främst framför byggnaden där poolen och uteköket bildar den självklara platsen för utevistelse. Poolen nås direkt från terrassen utan markkontakt. Murarna som omgärdar uteplatsen är en del av byggnadens gestaltning och utförs i samma material och bildar på så vis en helhet. Den indragna takterrassen är ytterligare ett sådant exempel.

Den föreslagna nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. Avstånd till grannfastigheterna är 6 meter och det är precis vad detaljplanen medger.

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. Aktuellt förslag strider inte mot detaljplanen.

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

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.

Fastigheten är i princip helt plan och byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och den föreslagna minimala markförändringen bedöms godtagbar. Den föreslagna terrassen ligger i marknivå och poolen sänks ner i mitten.

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. Byggnaden 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Byggnaderna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagna åtgärder uppfyller kraven i plan- och bygglagen och att rivningslov och bygglov därmed kan ges.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Skrivelse – motivering och beskrivning 2024-01-18
2. Nybyggnadskarta/situationsplan 2024-01-21
3. Markplaneringsritning 2024-01-18
4. Planritning källare och plan 1 2024-01-21
5. Planritning plan 2 och takplan 2024-01-18
6. Fasad- och sektionsritning N, V, S, Ö + sektion A-A och B-B
7. Kontrollansvarig – certifikat

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. RENFANAN 12 (BREDA VÄGEN 28) Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och garage samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage, mur och installation av eldstad
2. Foton på befintliga byggnader 2023-12-22

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.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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

Upplysningar

För lovets 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:

- sökande/fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar