

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

ALFHEM 1 (VENDEVÄGEN 36)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar om 314 kvm byggnadsarea och 550 kvm bruttoarea och en komplementbyggnad/garage om 40 kvm byggnadsarea/bruttoarea. Fastigheten är idag obebyggd och fastighetens yta uppgår till 2 908 kvm.

Ärendet har vid nämndens sammanträde den 13 mars 2024 återremitterats till förvaltningen för omarbetning av förslaget. Sökanden har omplacerat byggnaden.

Förslaget strider inte mot detaljplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att ge bygglov 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. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Jalina El-Saaidy Major, Drivhusslingan 4, 19736 Bro.
3. Avgiften för handläggningen är 42 929 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 42 929 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser uppförande av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 314 kvm byggnadsarea och ca 469 kvm bruttoarea. Byggnaden har två våningar med en källare delvis under byggnaden. Övervåningen består endast av två rum under snedtak med varsitt stort takfönster som ljusinsläpp. I övrigt är nedre plan öppet upp tillnock. Byggnadshöjden uppgår till 5,37 meter från medelmarknivån.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Byggnaden placeras minst 6 meter från tomtgräns mot öst och 6,55 meter mot gräns i väst. Fasaderna utförs med träspån i naturligt brun kulör samt delvis puts. Även taket beläggs med träpanelen förutom de mindre takfallen som beläggs med kopparplåt. Garaget får en byggnadsarea om 40 kvm och byggnadshöjden blir 2,7 meter. Garaget målas med akrylatfärg i faluröd kulör. Taket beläggs med rött lertegel. Garaget placeras 6 meter från tomtgränser.

Ärendet var uppe för beslut vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 13 mars 2024. Ärendet återremitterades då till förvaltningen för omarbetning av förslaget. Önskemålet från miljö- och stadsbyggnadsnämnden var att husets placering bättre ska anpassas till omkringliggande bebyggelse med hänvisning till 2 kap 6 § plan- och bygglagen. Syftet med återremissen var enbart omplacering av byggnaden och inte omgestaltning. Placeringen har ändrats genom att byggnaden nu "rätats upp".

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten omfattas av stadsplan S150, som ändrats genom stadsplan S359. Planbestämmelserna i stadsplanen S150 gäller i den mån de inte har ändrats genom stadsplanen S359. För fastigheten Alfhem 1 gäller beteckningen BFII. Enligt planbestämmelserna i S359 får fastigheten bebyggas med 1/8 av fastighetens yta motsvarande 363,5 kvm för huvudbyggnaden och högst 40 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad. Enligt planbestämmelserna i S359 får huvudbyggnaden uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,0 meter räknat från medelmarknivå. Byggnad får inte placeras närmare än 6,0 meter mot gatan. Enligt planbestämmelser i S150, som inte har ändrats genom den senare stadsplanen S359, får avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt inte vara mindre än 12 meter.

Fastigheten är idag obebyggd. Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B42. I förslaget till kommunens nya kulturmiljöprogram angränsar fastigheten till särskilt värdefullt område nr 15 - Tidiga villastaden Djursholm. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Yttranden/remiss

Ärendet har skickats på remiss till tekniska nämnden eftersom förslaget innebär en ny utfart. Synpunkter har framförts gällande den bristande redovisningen av in- och utfarten vilket gör det svårt för tekniska nämnden att bedöma utifrån bygglovshandlingarna. Detta gäller både infarten i sig med uppbyggnad av väggkropp, avfallshantering, angöring, dagvattenhantering och eventuell påverkan på trädallén längs Vendevägen. Ingen ytterligare redovisning finns lagstöd att begära i en bygglovsansökan. Däremot ska information finnas med i ett bygglovsbeslut att det också krävs ett tillstånd från tekniska nämnden för att anlägga en ny utfart.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontorets miljöavdelning har i ett miljöutlåtande framfört synpunkter avseende kopparplåten. Miljöavdelningen avråder från att använda koppar som byggnadsmaterial. Dock kan utsläppen tas om hand i en dagvattenlösning. Sökanden har anfört att de anlitat en firma för hjälp med planteringsbädd vid stuprör som ett första steg. Vidare ska beräkningar och utökad rening redovisas i bygghandlingsskedet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten Alfhem 1 angränsar till särskilt kulturhistoriskt värdefullt område nr 15 – Tidiga villastaden Djursholm. Området speglar på ett tydligt sätt den tidiga villastadens högborgerliga karaktär som starkt präglar Djursholm. Miljön ger en tydlig bild av Djursholms bebyggelseutveckling från den tidiga villastaden 1890-talet till och med tidigt 1930-tal, med enstaka senare årsringar. De individuellt utformade villorna av olika ålder uppvisar genomgående hög arkitektonisk kvalitet och är viktiga uttryck för tidens arkitekturstilar. Flera av villorna är ritade av framstående arkitekter som betydligt mycket för bebyggelsemiljöns utveckling i Djursholm.

Alfhem 1 fastighetsbildades i sin nuvarande form och storlek 1930. Sedan dess har den förblivit obebyggd. Nu ska byggrätten utnyttjas och fastigheten bebyggas med ett enbostadshus i två våningar och ett garage. Därmed behöver en ny utfart till Vendevägen anordnas. Fastighetsägarna behöver ansöka om separat tillstånd för detta hos tekniska nämnden.

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

Villan gestaltas med ett modernt uttryck och naturliga material som anpassas väl till naturen och de stora tomterna i omgivningen. Villan placeras högt och fritt på tomten och då villan placeras med kortsidan mot gatan blir omgivningspåverkan minimal. Den utförs också lägre än vad detaljplanen medger vilket ses som positivt då den inte riskerar dominera över, eller konkurrera med, omgivande villor. Taket beläggs med samma typ av träspån som fasaderna. Sockeln muras och bekläs med natursten. Längs fasaden mot nordost utförs en byggnadsdel i en våning som får putsade fasader och välvda fönsteröppningar vilka släpper in ljus även ner i trapphuset till källaren. Källardelen omfattar ca två tredjedelar av byggnadens totala byggnadsyta. Entrédörren och fönsterpartiet bredvid är av trä målat i engelsk röd kulör med NCS kod S5040-Y80R.

Övriga fönster i trä bekläs med kopparplåt. I sydväst utförs ett skärmtak av trä belagt med kopparplåt över en uteplats. Även skorstenen kläs in med kopparplåt.

Koppar är en tungmetall som innebär risk för förorening av dagvatten. Krav kan komma att ställas på rening av dagvatten. Redovisning av detta ska ske inför tekniskt samråd. Miljö- och stadsbyggnadskontorets miljöavdelning har upprättat ett miljöutlåtande med en avrådan av användning av koppar.

Garaget är traditionellt utformat till sin form med valmat tak beklätt med lertegel och faluröd kulör på fasader.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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. Byggnaden är väl anpassad till tomtens topografi och fastighetens långsmala form. En mindre markuppfyllnad utförs för att åstadkomma uteplatsen men i stort följer byggnaden markens naturliga nivåer och bedöms väl anpassat till tomten och förutsättningarna på platsen. Byggnaden placeras långt uppdragen från gatan och är lågmält gestaltad både i skala och materialval.

Placeringen av garaget i fastighetens sydvästra del är dock förenat med viss risk eftersom där finns risk för översvämning vid skyfall. Detta behöver beaktas vid detaljprojektering och genomförande.

Byggnadsprojektet bedöms inte innebära någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Byggnaden och bostaden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. Byggnaderna är också väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

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.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Nybyggnadskarta 2024-04-02
2. Situationsplan 2024-04-02
3. Markplanering 2024-04-02
4. Marksektioner uppfartsväg 2024-01-30
5. Fasad-, plan- och sektionsritning garage 2024-01-30
6. Fasadritning NO, NV 2024-04-02
7. Fasadritning SV, SO 2024-04-02
8. Sektionsritning E-E 2024-04-02
9. Sektionsritning A-A, B-B, C-C, D-D 2024-04-02
10. Planritning ÖV 2024-02-16
11. Planritning BV 2024-02-16
12. Planritning källare 2024-04-05

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. ALFHEM 1. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad.
2. Remissvar med erinran från tekniska nämnden.
3. Miljöutlåtande med erinran.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2024-03-13 (§ 31)

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

Upplýsningar

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Delges:

- klagande: Tekniska nämnden

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar