

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SVALAN 41 (VÄSTRA BANVÄGEN 53A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av garage samt nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendet

Ärendet avser nybyggnad av enbostadshus i en våning med en byggnadsarea om 136,9 kvm och en bruttoarea 210,5 kvm på fastigheten Svalan 41. Förrådet uppgår till 5 kvm byggnadsarea/bruttoarea. Garaget som ska rivas är 22 kvm.

Fastigheten är nyligen avstyckad från Svalan 11. Den föreslagna nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på lämplig placering enligt plan- och bygglagens lägsta nivå i 2 kap 6 §. Den nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på utformning. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna åtgärder uppfyller kraven i plan- och bygglagen och att förslaget inte strider mot detaljplanen. Bygglov kan därmed ges.

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 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL villkoras beslutet så att:
 - Rivning av garaget ska vara genomförd innan slutsamråd.
4. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Tom Cidell, Ripvägen 3 A, 132 47 Saltsjö-Boo
5. Avgiften för handläggningen är 42 832 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 42 832 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den 8 november 2023 fattade miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om att ge bygglov för ett nytt enbostadshus på fastigheten Svalan 41. Därefter har fastigheten bytt ägare och de nya fastighetsägarna önskar uppföra ett annat hus, i enlighet med aktuell ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 136,9 kvm och 210,5 kvm bruttoarea. Byggnaden har en våning och en byggnadshöjd om 3,7 meter. Föreslagen åtgärd placeras 4,65 meter från tomtgräns mot väst och 6 meter från gata. Fasaderna utförs i liggande träpanel med bruten vit kulör. Tak beläggs med röda betongpannor. Förrådet placeras 4,5 meter från tomtgräns. Fasader blir likadana som huvudbyggnaden och taket får svart papp.

Fastigheten bildades 2022 genom avstyckning från Svalan 11. Ursprungsfastigheten Svalan 11 bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull och villan som står där uppfördes på 1910 talet i en blandstil av jugend och nationalromantik. På fastigheten står också ett garage som uppfördes 1971. Garaget ska rivras.

Kvarteret Svalan hör till Enebybergs äldre villasamhälle med egnahemsbebyggelse från det tidiga 1900-talet och fastigheterna utgör ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Bedömningen överensstämmer med det utpekande som skett i den senaste inventeringen inför kommunens nya kulturmiljöprogram. Bebyggelseområdet benämns Område 2 och utgörs av tre delområden med egnahemsbebyggelse.

Befintlig planstruktur ska värnas. I områden med bebyggelse av enhetlig karaktär bör utformningen mot gaturummet avseende byggnadernas placering på tomten, volymverkan och fasadmaterial bibehållas.

Avstyckningen har haft en negativ påverkan på kulturvärdet av den ursprungliga tomten och bebyggelseområdet, samt dess karaktär med hänsyn till att strukturen frångås och blir betydligt tätare. Trädgårdens öppna gräsyta är borta och villans indragna placering på den stora tomten är inte längre tydligt avläsbar. En avstyckning som innebär en ovarsam förtätning vilket bedöms påverka villastadens karaktär negativt.

Vid nybyggnad bör man alltid utgå från den omgivande bebyggelsen vad gäller husens placering på tomten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S363 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 168,8 kvm. På tomt som omfattar med F betecknat område, får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras. Gårdsbyggnader får icke upptaga större sammanlagd areal än 40 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter räknat från medelmarknivå.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Marken där huset ska placeras är tillgänglig för underjordiska ledningar och avloppstunnel – Käppalatunneln. Maximalt grundläggningsdjup är +10,0.

Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Fastigheten ligger inte inom bevarandeområde i kommunens kulturmiljöhandbok som bygger på äldre inventeringar. Området är dock utpekat i den nyligen utförda inventeringen inför kommunens nya kulturmiljöprogram.

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 de befintliga byggnaderna inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om de bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Till skillnad från vad som sägs i första punkten behöver tillämpning av andra punkten inte grundas på detaljplan eller områdesbestämmelser, se Didon m.fl., PBL, kommentaren till 9 kap. 34 §. Byggnaden bedöms inte ha värden som gör att de bör bevaras.

Enligt sökandes projektbeskrivning är nybyggnationen en enfamiljsvilla i ett plan med inredd vind med liggande panel och i övrigt klassiska detaljer såsom markerade fönsterfoder, markerade knutar, spröjs i ”flaggfönster” modell, klassiska speglade pardörrar i huvudentré.

Planen reglerar inte avståndet till tomtgräns, vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas som bestämmelse i planen. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

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.

Den föreslagna nya huvudbyggnaden uppfyller kraven på lämplig placering enligt plan- och bygglagens lägsta nivå i 2 kap 6 §.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Förslaget 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap 30 § PBL ger bygglov för enbostadshuset.

Elisabeth Thelin

Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Tjänsteutlåtande. SVALAN 41 (VÄSTRA BANVÄGEN 53A) Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av garage samt nybyggnad av komplementbyggnad
2. Projekt beskrivning 2024-04-20
3. Markplaneringsritning 2024-04-20
4. Nybyggnadskarta 2024-04-20
5. Situationsplan 2024-04-20
6. Exteriörredovisning 2024-04-03
7. Fas/sek/plan förråd 2024-04-03
8. Planritning entréplan 2024-04-26
9. Sektion 2024-03-27
10. Planritning inredd vind 2024-03-27
11. Fasadritning Ö,S 2024-04-26
12. Fasadritning V,N 2024-03-27

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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 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:

- sökanden/fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar