

YSÄTER 46 (YSÄTERVÄGEN 9)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande murar och trädgårdsanläggning

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Den tidigare byggnaden har rivits. Byggnaden planeras i fem plan varav två källarplan, två våningar ovan mark samt vind. Inom fastigheten planeras även en utomhuspool, garage, trappor, stödmurar med mera att anläggas. Takbeklädnaden är grå skiffersten och fasaden av grå sandsten. Sockeln är granit.

Tomten är 3 223 kvm. Byggnadsarean uppgår till 358 kvm samt 40 kvm komplementbyggnad som byggs i hopp med huvudbyggnaden. Den del av komplementbyggnaden som helt ligger under befintlig marknivå betraktas inte som byggnadsarea. Den totala bruttoarean (BTA) är 1 727 varav 1 037 kvm källare.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus med tillhörande trädgårdsanläggning.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Torbjörn Angelryd, Sågvägen 12, 184 40 Åkersberga

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 134 109 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 142 med beteckningen BÖII. Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot granntomt än 6 meter. Uthus får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Avstånd mellan skilda byggnader på samma tomt får ej understiga 9 meter. Byggnadsnämnden äger dock rätt att för mindre uthus undantagsvis medge mindre avstånd till huvudbyggnad om detta bedöms vara förenlig med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Huvudbyggnadens bottenyta får ej uppgå till mer än 1/9 av tomtens yta motsvarande 358 kvm. Förutom huvudbyggnad får även uppföras en med huvudbyggnaden sammanbyggd eller fristående uthusbyggnad, vilken får uppta 1/40 av tomtens yta dock högst 40 kvm.

Byggnad får uppföras med högst två våningar och med högst byggnadshöjd på 7,6 meter. Med n betecknat område får inredningsbar vind inte göras. På tomt mindre än 3200 kvm får endast en lägenhet inredas. Fastigheten ligger inom kulturområde B 45 i kulturmiljöhandboken samt riksintresseområde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Den tidigare byggnaden har nu rivits. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus i två våningar med två källarplan och vind. Det nedersta källarplanet är tekniskt utrymme.

Tomten är 3 223 kvm. Byggnadsarean uppgår till 358 kvm samt 40 kvm komplementbyggnad som byggs i hopp med huvudbyggnaden. Den del av komplementbyggnaden som helt ligger under befintlig marknivå betraktas inte som byggnadsarea. Den totala bruttoarean (BTA) är 1 727 varav 1 037 kvm källare.

Byggnaden planeras i fem plan varav två källarplan, två våningar ovan mark samt vind. Inom fastigheten planeras även en utomhuspool, garage, trappor, stödmurar med mera att anläggas. Takbeklädningen är grå skiffersten och fasaden av grå sandsten. Sockeln är granit.

Takkupan är indragen vilket gör att den inte påverkar varken byggnadshöjden eller antal våningar. Huset är kvadratisk och det är därför svårt att bedöma betraktelsefasaden. Både fasaden mot nordost och sydost kan bedömas som



betraktelsefasad. Byggnadshöjden på båda fasaderna är lägre än 7,6 m vilket gör att byggnadshöjden är planenligt.

På fasaden mot sydväst är en del av första källarplanet synligt. Denna fasad är framskjuten från huvudfasaden och källargolvet är lägre än befintlig marknivå vilket gör att källarplanet inte betraktas som våning.

Mellan Ysäter 46 och Ysäter 14 finns idag en granitmur. Den är som högst 2,8 m och höjden minskar gradvis mot söder till marknivå. Mot norr är muren ca 1 meter hög. Muren kommer att nedmonteras och stenen återanvändas till en ny mur mot poolområdet och garageplanen.

Med hänsyn till att fastigheten har två källarplan i huvudsak under mark har miljö- och stadsbyggnadskontoret krävt en geoteknisk undersökning bland annat med hänsyn till påverkan på grundvattnet inom området.

Geoteknologi Sverige AB har utfört en geoteknisk utredning för den planerade nybyggnationen. Arbetet har omfattat utförande av geotekniska undersökningar samt utvärdering med avseende på planerad bebyggelse. Syftet med utredningen är att klarlägga de geotekniska förhållandena inför projektering av planerade schakt- och grundläggningsarbeten. Enligt utredningen då grundvattennivån ligger på stort djup under markytan (nivån +10,5) bedöms inga särskilda kontroller behövas. Efter utfört bergschakt rekommenderas att tecken på vattenförande sprickor och grundvatten kontrolleras.

Gestaltning

Arkitekten har inlämnat en beskrivning till placering och gestaltningen enligt nedan vilket godtas av miljö- och stadsbyggnadskontoret:

Med avstamp i Djursholms historia och byggnadstradition vill vi skapa en bebyggelse på Ysäter 46 som blir till en kvalitativ ny årsring i Djursholms villastad. Vi har valt att utveckla förslaget för ny huvudbyggnad kring den klassiska niodelade planen, eftersom vi såg att tomtens förutsättningar samt de ställda programkraven gick att förena på ett vackert och rationellt sätt i en kvadratisk planform. Genom tiderna har många olika utländska trender kommit att influera den svenska arkitekturen, men de har alltid anpassats till svensk smak och byggtradition. Detta fenomen är Djursholms villastad ett bra exempel på. Nuvarande Villa Dana har även den en relativt kvadratisk planform och det känns roligt att både i en större gest och i vissa detaljer knyta an till det som varit.

Förslaget utnyttjar byggrätten och huvudbyggnaden ges en byggnadsarea om 358 m², där terrassen mot sydväst är inräknad då den är underbyggd. Huvudbyggnaden byggs samman med en komplementbyggnad om 40 m² som utgör tillgänglig entré och kapprum i källare.

Den nya huvudbyggnaden placeras på fastigheten Ysäter 46, denna placering gör att huset får en tydlig trädgårdsgestaltning åt sydväst, sammanbundet med Ysäter 14 som kommer att få karaktären av en trädgård med mindre uthus. Så var tomtens ursprungligen bebyggd



och det vill vi gärna ta fasta på i det nya förslaget till bebyggelse. Placeringen av huvudbyggnaden utgår från en axel i planlösningen som förlängs i trädgårdsgestaltningen och skapar ett tydligt samband mellan ute och inne.

Infart till fastigheten sker från Ysätervägen i samma läge som existerande infart. Till vänster om infarten placeras en försiktigt sluttande körbana som leder till garage med tre parkeringsplatser invid huvudbyggnadens källarplan, samt plats för två parkeringsplatser utomhus. Från parkering är det möjligt att med rullstol angöra byggnaden via tillgänglig entré i källarplan. Längs med tomtgräns planteras buskage och inhägnad/mur uppförs (enligt separat bygglov).

Huvudbyggnaden utgörs av en fristående kvadratisk volym, som består av två våningar med vind och källare. Entrévåningen nås genom en klassisk villaentré utformad i massiv ek med stenomfattning. Entrén utgör en av sex tydliga axlar i planen. Dessa axlar utgör siktlinjer och avslutas i fönster, vilket ramar in naturen och trädgården som omgärdar huset. I centrumaxeln är en trapphall placerad med ett stort glasparti som vetter mot norr och ger ett mjukt ljusinfall. Trapphallen förbinder entréplanet med övre våning och källare. I entrévåningen finns kök, matplats samt rum för umgänge.

Utgångspunkt för utformningen av den nya trädgården är 1890-talets ideal, då den ursprungliga villan uppfördes, liksom den jugendkaraktär villan fick vid 1905 års ombyggnad.

Den övergripande intentionen för trädgården är att den ska upplevas grön, med mycket vegetation, såväl anlagd som naturbetonad. Dessutom ska utformningen möjliggöra att fastigheterna Ysäter 46 och Ysäter 14, likt den ursprungliga trädgården, upplevs som en enhet men också kan fungera separat.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Underlag för beslut

- Situationsplan 2020-08-11
- Markplaneringsritning (x2) 2020-08-11
- Sektionsritningar (x9) 2020-08-11
- Fasad- och sektionsritningar (x2) 2020-08-11
- Källarplan 2020-08-11
- Mark/Entréplan 2020-08-11
- Övre plan 2020-08-11



- Vindsplan 2020-08-11
- Takplan 2020-08-11
- Övriga planritningar (x2) 2020-08-11
- Fasadritningar (x4) 2020-08-11

Bilagor:

- Projektbeskrivning 2020-08-11
- Exteriörredovisning (x2) 2020-08-11
- Teknisk beskrivning 2020-08-11
- Geoteknisk undersökning 2020-08-11

För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden 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-infor-startbesked/.

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

Krav på redovisning inför bokning av 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 11 augusti 2020.



För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar (endast de som inkommit med synpunkter)

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen. Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom



fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.