

Jamal Esfahani
08-568 910 00

Dnr BN 2020-000101

Byggnadsnämnden

GAUTIOD 10 (STENBOCKSVÄGEN 7)

Ansökan om rivningslov för rivning av carport/förråd samt bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av flerbostadshus. Den befintliga carporten/förrådet rivs i samband med tillbyggnaden. Förslaget innebär en tillbyggnad i två våningar med två nya lägenheter. Det totala antalet lägenheter efter tillbyggnaden blir 5. Tillbyggnaden förbinds med den ursprungliga byggnaden med en länk i tre våningar med trapphus och hiss.

Förslaget behandlades av byggnadsnämnden den 4 juni 2020. Sökanden hade meddelat kontoret att man begär bygglov enligt förslaget men föredrar återremiss om nämnden skulle avslå ansökan. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet till kontoret för omarbetning av förslaget. Sökanden har inlämnat ett förslag som är planenligt och överensstämmer i huvudsak med illustrationen i detaljplanen.

Förslaget bedöms förenligt med gällande detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av carport och förråd
3. För att genomföra tillbyggnaden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Anders Englund Byggkonsult AB, Jutviksvägen 16, 681 52 Kristinehamn
4. Startbesked för att påbörja rivningen ges med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte för rivningen.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 39 661 kronor och för rivningslovet 6 149 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av flerbostadshus med en tillkommande byggnadsarea om 218,5 kvm och bruttoarea om 755 kvm (varav 295 kvm i källare under mark). Tillbyggnaden utformas med putsade fasader i kulör likt befintlig byggnad, tak belagt med rött tegel, granitsockel fasader utförs i puts i kulör likt befintlig byggnad. Fönster utförs i trä. Räckan i svart smide.

Tillbyggnaden innehåller två nya bostadslägenheter som nås via trapphus som gestaltningsmässigt bildar en länk mellan den ursprungliga villan och den större tillbyggnaden. Entrén och länken utformas med glasade partier. Tillbyggnad sker även genom att den ursprungliga byggnadens västfasad flyttas ut. Befintlig villa är inredd med tre lägenheter.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B43 Hildingavägen/Stenbocksvägen. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Befintlig huvudbyggnad uppfördes 1905 som ett enbostadshus. Villan har byggts om flera gånger genom åren och är sedan tidigare inredd som flerbostadshus.

För fastigheten gäller detaljplan nr D308 som vann laga kraft 18 juni 2019. Planens syfte är att medge en tillbyggnad av befintligt bostadshus samt att utöka antalet bostadslägenheter till totalt fem. Vägledande för gestaltning och anpassning till platsen har varit att tillbyggnaden ska:

- Underordna sig omkringliggande bebyggelse och inordna sig i den rådande kvartersstrukturen.
- Ansluta till den för området karaktäristiska terränganpassningen och tomtens naturmarkskaraktär.
- Fortsatt låta ursprungsvillans volym vara tydligt läsbar. Tillbyggnaden ska utgöra en tydligt egen årsring till huset.

Enligt gällande detaljplan gäller följande utformningsbestämmelser för tillbyggnad:

f 1 Takmaterial ska vara av tegel.

f 2 Fasader ska anpassas i färgsättning till befintlig byggnad.

f 3 Fönster ska vara av trä.



- f 4 Sockel ska vara av natursten.
- f 5 Balkong får inte utföras utkragande mot gata.
- För länkbyggnad mellan huvudbyggnad och tillbyggnad gäller:
- f 6 Fasader ska vara genomsiktliga och huvudsakligen utföras i glas.
- f 7 Takmaterial ska vara band- eller skivtäckt plåt

Enligt gällande detaljplan ska utformning och placering ska göras i enlighet med planbeskrivningen (rubrik Gestaltning, s. 10).



Exempel på möjlig fasad mot nordväst

Bild: Ingemar Ståhl, arkitekt SAR



Exempel på möjlig gestaltning av tillbyggnad. Vy mot öster.

Bild: A-gruppen

I planbeskrivningen ges exempel på möjlig gestaltning av tillbyggnad. Befintlig byggnad har försetts med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Detaljplanen tillåter en större tillbyggnad av befintlig byggnad. Detaljplanen har som gestaltungsprincip att den ursprungliga villans volym fortsatt ska vara avläsbar. Ambitionen har varit att material och färg ska ansluta och anpassas



till befintlig byggnad för att skapa en sammanhållen helhet, samtidigt som tillägget ska utgöra en tydlig årsring. För att åstadkomma denna läsbarhet ska den nya tillbyggnaden förbindas med den äldre villan genom en länkbyggnad som ska utföras uppglasad. Det ligger alltså i detaljplanens gestaltungsprincip att länken ska markera tillägget och detaljplanens ambition har varit att hålla isär volymerna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har fört diskussioner angående takets och länkens utformning för att förslaget ska överensstämma med planens syfte och bestämmelser. Förslaget följer i huvudsak illustrationerna i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget överensstämmer med detaljplanen och att förslaget i huvudsak uppfyller gestaltungsprinciperna och illustrationsplanen.

Kontoret bedömer förslaget uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov. Den nya tillbyggnaden ska förbindas med den äldre villan genom en länkbyggnad.

Underlag för beslut

- Tjänsteutlåtande 2020-08-07
- Fasadritningar 2020-06-03
- Sektion 2020-06-03
- Planritningar 2020-05-07
- Planritningar 2020-04-27
- Takplan 2020-06-03
- Situationsplan 2020-02-19
- Sit.plan på primärkarta 2020-02-19
- Ritningar ,rivning av carport 2020-08-03

Bilagor:

- Yttrande från sökanden 2020-06-03
- Exteriörredovisning 2020-06-03



För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs för bygglovet i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via våra 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
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

För lovet 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.

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.