

Byggnadsnämnden

ÄNGSTORP 2 (GÅRDSVÄGEN 2)
Ansökan om rivningslov och bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt marklov för schaktning

Ärendet

Ansökan avser rivning av enbostadshus samt lov om nybyggnad av enbostadshus och markschaktning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge rivningslov för rivning av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge marklov för markschaktning.
4. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Tom Cidell, Ripvägen 3 A, 132 47 Saltsjö-Boo, som är certifierad med behörighet N.

Anne-Charlotte Glantz
Tf. Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Bygglovavgift

Avgiften för rivningslovet är 5 733 kronor och för bygglovet 34 344 kronor.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivning av enbostadshus som är i dåligt skick idag, vilket konstaterades vid platsbesök. Ansökan omfattas även av nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (garage) med byggnadsarea om 200,5 kvm respektive 44 kvm. Den föreslagna huvudbyggnaden har ett skärmtak mot öster som definieras som bygglovsbefriat skärmtak. Huvudbyggnad föreslås uppföras i två våningsplan, med en byggnadshöjd om 7,6 meter med beräkningsgrundad fasad mot öster, räknat från medelmarknivå. Byggnadshöjden räknas till frontespisens skärningspunkt. Huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras 8,5 meter respektive 4,5 meter från närmsta tomtgräns. Komplementbyggnaden uppförs med en byggnadshöjd om 2,5 meter räknat från medelmarknivån (vid traditionella byggnader fastställer man långsidan som beräkningsgrundande fasad).

Huvudbyggnaden upptar 200,5 kvm byggnadsarea respektive 401 kvm bruttoarea. Komplementbyggnaden upptar 44 kvm byggnadsarea/bruttoarea. Totalt omfattas ärendet av nytillkommen byggnadsarea respektive bruttoarea om 244,5 kvm BYA och 245 kvm BTA.

Fasaderna utförs i (NCS S 0502-Y) kulör med liggande träpanel och taket för huvudbyggnaden och komplementbyggnaden utformas med sadeltak. Taket beläggs med carisma granit.

Ansökan omfattas även av ändring av marknivån. På fastighetens östra del höjer man marknivån med en varierande höjd om högst 70 cm. På den norra och västra delen av fastigheten vid föreslagna byggnaden schaktar man bort som högst 1,5 meter. Sökanden vill även fälla ett träd vid fastighetens nordöstra del, som lutar kraftigt mot gatan, för att undvika att trädet faller vid kraftig storm.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D144 med beteckningen BIIe3P. Huvudbyggnad får högst uppta 1/10 av tomt, vilket för fastigheten motsvarar 204,2 kvm. Komplementbyggnad om max 45 kvm får uppföras. Huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter. Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.



Byggnaden som ska rivas är inte klassad som värdefull/omistlig enligt 8 kap. 13 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Området är bebyggt med olika byggnadsstilar och föreslagna åtgärder förvanskar inte områdets karaktär. Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

Placering och utformning

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

Omgivningspåverkan

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 (2 kap. 9 § PBL).

Lämplighet för sitt ändamål

Byggnaden och bostäderna bedöms lämpliga för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet (8 kap. 1 § PBL).

God färg-, form- och materialverkan

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30§/34 §/35 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov/rivningslov/marklov för rivning av enbostadshus, nybyggnad av enbostadshus och marklov.

Underlag för beslut

- Sektion 2018-10-26
- Fasadritningar 2018-10-26
- Fasadritningar 2018-10-26
- Övre plan 2018-10-26
- Mark/Entréplan 2018-10-26



- Fas/sek/plan 2018-10-26
- Nybyggnadskarta 2018-10-30
- Fotografi 2018-09-24
- Fotografi 2018-09-24
- Fotografi 2018-09-24
- Fotografi 2018-09-24
- Ansökan 2018-08-31

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 e-posta miljo.stadsbyggnad@danderyd.se eller skicka brev till Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Box 74, 182 11 Danderyd när du vill beställa tid för tekniskt samråd. Bifoga kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd. Kom ihåg att ange diarienummer.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll.

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 30 oktober 2018.

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
- Grannar

Hur man överklagar

Ett beslut från Byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga. Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av 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.