

Byggnadsnämnden

**BRISINGAMEN 3 (SLOTTSVÄGEN 8B)**  
**Ansökan om rivningslov samt bygglov för nybyggnad av**  
**enbostadshus**

**Ärendet**

Ansökan avser rivning och nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Brisingamen 3 i Djursholm. Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

**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.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL, att ge rivningslov för befintligt enbostadshus.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Anders Elg  
Aliforsgatan 17 B, 644 32 TORSHÄLLA

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin  
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

**Avgift**

Avgiften för lovet är 71 633 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



## **Bakgrund**

Den 28 september 2016 beviljade byggnadsnämnden rivningslov för befintlig byggnad på fastigheten och bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades den 14 juni 2017 (BN 2016-000905 och BN 2017-000290). Eftersom arbetet inte har påbörjats inom 2 år har giltighetstiden för tidigare beslut om rivningslov och bygglov löpt ut.

I beslut den 15 december 2017 (BN 2017-001311) gavs marklov för markförändring genom urschaktning för garageinfart samt bygglov för stödmur utmed östra fastighetsgränsen. Detta beslut är fortfarande giltigt och ingår inte i aktuell ansökan.

## **Beskrivning av ärendet**

Ny ansökan avseende rivning och nybyggnad kom in till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 14 december 2019.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea om 234 kvm. Befintlig byggnad uppfördes under sent 1970-tal. Byggnaden är ett tidstypiskt kataloghus i bungalowstil med låg huskropp, fasader i mexitegel och stort valmat tak med mörka betongpannor.

Inlämnat nybyggnadsförslag redovisar ett enbostadshus i två våningar samt vind och källare. Föreslagen huvudbyggnad har en byggnadshöjd om 8 meter och byggnadsarea om 198 kvm. Byggnaden har ett större källarplan helt under mark samt gårdsbyggnad om 22 kvm. Enligt förslaget utförs fasader i rött tegel och hörnburspråk i träspån. Valmat tak i plåt. Föreslagen nybyggnad placeras indragen på tomten, i samma läge som befintlig byggnad, men vinkelställd mot gatan.

## **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S150 med beteckningen BFII. En huvudbyggnad (enbostadshus) och ett uthus får uppföras på tomten. Byggnad får inte uppföras närmare gata eller allmän plats än 10 meter och inte närmare gräns mot granne än 6 meter. Enligt gällande plan får högst 1/9 av tomten bebyggas, vilket för fastigheten Brisingamen 3 motsvarar en byggrätt om 222,7 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och till en byggnadshöjd om 8 meter. Någon nock- eller totalhöjd har inte reglerats i gällande detaljplan.

Fastigheten ligger enligt kommunens Kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B44. Området är samtidigt av riksintresse för



kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

### **Yttranden**

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Ursprungligt förslag överskred den totala byggrätten med 8,6 kvm, och förslaget skickades ut till grannar som ska ges möjlighet att komma in med synpunkter. Flera av de berörda grannarna har kommit in med negativa synpunkter där de bland annat motsätter sig höjden, att våningsantalet överskrids, att förslaget innebär skuggning samt att byggnaden inte passar in i kulturmiljön. Flera grannar har fört fram synpunkter över att byggnadens totalhöjd är mycket högre än omkringliggande hus, att den kommer att bli alltför dominerande samt att materialvalet och den mörka kulören kommer att avvika från övrig bebyggelse i området.

Fastighetsägarna till Brisingamen 4 hänvisar till att stadsplan S 374 för avstyckade tomter inom kvarteret Brisingamen endast tillåter 1 våning. De motsätter sig även infartsväg utmed tomtgränsen.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

#### *Rivningslov*

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges om byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att aktuell byggnad saknar rivningsförbud i gällande detaljplan och den aktuella byggnaden är inte klassad som värdefull eller omistlig i kommunens Kulturmiljöhandbok.

Fastigheten ingår dock i ett bebyggelseområde som är att betrakta som särskilt värdefullt. Den aktuella villan bedöms dock inte ha sådana arkitektoniska eller kulturhistoriska värden att den bör bevaras, varken som enskilt objekt eller som en del av helhetsmiljön. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns förutsättningar att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

#### *Bygglov*

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.



Aktuellt för prövning enligt denna ansökan är rivning och nybyggnad. Tidigare beviljad markförändring och stödmur ingår ej i ansökan. Grannes hänvisning till ändrade planbestämmelser genom stadsplan S374 gäller för kvarterets östra del där. Fastigheten Brisningamen 3 omfattas inte av denna detaljplan.

- *Planenlighet*

Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Efter utskick till berörda grannar har förslaget minskats till planenlig byggnadsarea. Byggnaden har ett större källarplan, helt under mark, som inte påverkar beräkningen av byggnadsarean. Efter inkomna synpunkter från grannar har förslaget även reviderats avseende nockhöjden som sänkts 1 meter.

Enligt 1 kap. 3 § PBF ska byggnadshöjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid beräkning av byggnadshöjden ska man utgå från en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att fasad mot väster, den långsida mot gata som får störst omgivningspåverkan, ska utgöra beräkningsgrundande fasad. I Boverkets allmänna råd anges vidare att om det finns en nedschaktad källartrappa eller garagednfart invid fasaden bör, vid i övrigt normala markförhållanden, den omgivande marknivån vara utgångspunkt för beräkningen. Mätt från marknivån intill byggnaden är huvudbyggnadens byggnadshöjd 8 meter.

1 kap. 4 § PBF definieras våningsbegreppet som ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. En vind ska räknas som en våning endast om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Vidare ska en källare räknas som en våning om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

I det aktuella förslaget avgränsas utrymmet på vinden huvudsakligen av byggnadens yttertak och byggnadshöjden mäter inte mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Vinden ska därmed inte betraktas som våning. Vindsinredning, inom ramen för planenlig byggnadsvolym, bedöms lämpligt. Källaren i det aktuella förslaget inte heller att betrakta som våning då det ligger under mark. Sammanfattningsvis består huvudbyggnaden av två våningar med källare och vind och förslaget har en byggnadshöjd som överensstämmer med gällande detaljplan.



- *Anpassningskravet*

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska nya byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. De i handboken utpekade bevarandeområdena är att betrakta som särskilt värdefulla, enligt 8 kap. 13 § PBL, vilket innebär att plan- och bygglagens förbud mot förvanskning gäller.

Inom villastaden Djursholm finns en rad olika arkitekturstilar representerade, från de äldsta husen före sekelskiftet, nationalromantik, jugend, 1920-talsklassicism och funkis fram till senare årtiondens villor. Husen är ofta individualistiskt utformade och arkitektritade. Den individualistiska villatraditionen har skapat en heterogen stadsbild med en stilmässigt och åldersmässigt blandad villabebyggelse där olika arkitektoniska stilideal har satt sina avtryck. Bebyggelsen i området har ingen enhetlig karaktär på det sätt att krav kan ställas på ett visst fasadmateriale eller takform. De generella riktlinjerna i Kulturmiljöhandboken anger att nytillkommande bebyggelse bör placeras i förhållande till gatan på samma sätt som intilliggande byggnader, anpassas till områdets karaktär och ges likartade proportioner som omgivande villor. Den förslagna byggnadens placering och proportioner bedöms inte avvika jämfört med andra omgivande villor i Djursholm. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadens volym och gestaltning anpassats till platsen på ett sådant sätt att byggnaden innebär en förvanskning av bebyggelseområdets värden eller att den strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

- *Omgivningspåverkan*

Enligt 2 kap. 9 § PBL får placering och utformning av byggnader inte innebära betydande olägenhet för omgivningen. Vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas med hänsyn till områdets karaktär. Området är relativt tättbebyggt med fristående villor och det finns en detaljplan som anger inom vilka ramar området får bebyggas. Med hänsyn till detta är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Byggnaden kan inte anses komma att medföra sådan betydande olägenhet för omgivningen, i den mening som avses i PBL 2 kap 9 § PBL.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att förslaget uppfyller förutsättningarna för lov och att bygglov kan beviljas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § och 34 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov och rivningslov.



### **Underlag för beslut**

- Situationsplan, inkom 2020-01-21
- Markplaneringsritning, inkom 2020-01-20
- Källarplan, inkom 2020-01-20
- Entréplan, inkom 2020-01-20
- Övre plan, inkom 2020-01-20
- Vindsplan, inkom 2020-01-20
- Takplan, inkom 2020-01-21
- Fasad mot öster, inkom 2020-01-20
- Fasad mot norr, inkom 2020-01-20
- Fasad mot väster, inkom 2020-01-20
- Fasad mot söder, inkom 2020-01-20
- Sektion A, inkom 2020-01-20
- Sektion B, inkom 2020-01-20
- Sektion C, inkom 2020-01-20
- Sektion källare, inkom 2020-01-20
- Plan- och fasadritningar gårdshus, inkom 2020-01-20
  
- Illustration, inkom 2020-01-20
- Exteriör redovisning Fasad, inkom 2020-01-20
- Exteriör redovisning Fönster/räcke/dörrar, inkom 2020-01-20
- Exteriör redovisning Markbeläggning, inkom 2020-01-20
- Projektbeskrivning, inkom 2020-01-21
- Solstudier, inkom 2020-01-21
  
- Yttrande från BRISINGAMEN 6, inkom 2020-01-14
- Yttrande från BRISINGAMEN 24, inkom 2020-01-13
- Yttrande från BRISINGAMEN 4, inkom 2020-01-13
- Yttrande från BRISINGAMEN 4, inkom 2020-01-13
- Yttrande från BRISINGAMEN 4, inkom 2020-01-13
- Yttrande från BRISINGAMEN 4, inkom 2020-01-13
- Yttrande från BRISINGAMEN 4, inkom 2020-01-13
- Yttrande från BRISINGAMEN 4, inkom 2020-01-12
- Yttrande från BRISINGAMEN 24, inkom 2020-01-12
- Yttrande från BRISINGAMEN 25, inkom 2020-01-12

### **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](mailto: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 21 januari 2020.

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

Delges

- BRISINGAMEN 4, Oskar Folcker
- BRISINGAMEN 4, Viktor Folcker
- BRISINGAMEN 4, Kim Folcker
- BRISINGAMEN 6, Tord Jonerot
- BRISINGAMEN 24, Christiaan Cornelis Hooft
- BRISINGAMEN 24, Louise Anna Elisabeth Hooft
- BRISINGAMEN 25, Jan Lindén
- BRISINGAMEN 26, Peder Shauman
- BRISINGAMEN 26, Hanna Shauman

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar



### **Hur du 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.