

Dana Costa
08-568 910 00
miljo.stadsbyggnad@danderyd.se

Dnr BN 2019-000686

Byggnadsnämnden

STÅTHÅLLAREN 4 (TRAPPVÄGEN 3)

Ansökan om rivningslov för flerbostadshus samt ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivning av befintligt flerbostadshus och nybyggnad av flerbostadshus med 14 lägenheter. Ansökan har inkommit 2019-07-02. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i tjänsteskrivelsen daterat 2019-10-02 föreslagit byggnadsnämnden att bevilja bygglov med mindre avvikelser för uppförande av flerbostadshus med avvikande bruttoarea för byggnadens garagedel som överskrider i plan angivna egenskapsgränser.

Byggnadsnämnden har återremitterat tjänsteutlåtandet till miljö- och stadsbyggnadskontoret med synpunkter på förslagets fasadmateriell och garagets avvikande placering utanför egenskapsgränsen.

Inlämnat reviderat förslag har ändrat fasadmateriell. Garaget på plan -1 överskrider även i det reviderade förslaget planens egenskapsgräns och ligger på f2 område som är avsett att bebyggas med terrass, uteplats och utkragande balkong. Revidering har gjorts i markarbeten kring byggnaden så att den del av garaget som ligger utanför egenskapsgräns inte är synligt längre utan ligger helt under mark. Garagets placering motiveras med i planskeda formulerat syfte att minska antal parkeringsplatser i gatumiljön.

Utöver avvikelserna följer förslaget planens avsikt och reglerande planbestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § PBL (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för nybyggnad av flerbostadshus och uppförande av stödmurar.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: K. Örjan Öwre, Box 1133, 171 22 Solna

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Dana Costa
Bygglovarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är totalt 225 660 kronor (213 570 kronor för bygglov och 12 090 kronor för rivningslov) i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivning av befintligt hus och uppförande av nytt flerbostadshus med bruttoarea (BTA) om 2043 kvm och öppenarea (OPA) 266 kvm. Byggnaden är utformad i två våningar i souterrängläge (förrådsutrymmen och cykelparkering i plan -2 och garage med två lägenheter i det frilagda souterrängläget på plan -1). Övriga tre våningsplan är bostäder. Det föreslagna flerbostadshuset inrymmer totalt 14 lägenheter i storlekarna två till fyra rum och kök. Normalplanet rymmer fyra lägenheter runt ett ljust trapphus. Samtliga lägenheter har hörnläge med fönster åt två håll och en generös terrasslik balkong. Byggnadshöjd är i den högsta nockhöjden 38,4 meter över angivet nollplan. Föreslagen nybyggnad placeras inom det i plan anvisade område markerat med egenskapsgränser. Nedfarten mot garaget i nordväst går längs fastighetsgränsen och stöds av 36 meter lång låg stödmur som följer tomtens sluttande topografi. Fasadmaterial är reviderat och är naturmaterial. Övre delen av byggnaden kläs med trä med fin detaljering. Den nedre delen av byggnaden kläs med ljusgrå kalksten, satt i en varierad gestaltning. Tomtens naturkaraktär är behållen så långt det går, med detaljerad landskapsplanering.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Befintlig byggnad som ska rivras är inte skyddat med förbud mot rivning och området är inte upptaget i kommunens Kulturmiljöhandbok för bevarande av kulturhistorisk värdefulla miljöer.

För fastigheten gäller detaljplan nr D300 med beteckningar:

B - bostäder

+38,5 - högsta nockhöjd över angiven nockhöjd över angivet nollplan

f1 - balkong får inte anordnas på fasad mot sydost

f2 - området får endast bebyggas med terrass, uteplats och utkragande balkong

n1 - endast 35% av markytan får hårdgöras

n2 - marken ska ha naturkaraktär

n3 - marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten

n4 - marken är avsedd för träd

kryssad mark - mark som endast förses med terrassering och murar för parkering och avfallshantering

prickad mark – marken får inte förses med byggnad



Detaljplanen möjliggör att befintligt flerbostadshus ersätts med nytt. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till arkitektur och boende kvalitéer i angränsande flerbostadshus och villor.

Bil- och cykelparkering ska anordnas inom fastigheten, huvudsakligen i utrymmen under byggnaden för att behålla så mycket som möjligt de befintliga naturvärdena på tomten.

Yttranden och remisser

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Fastighetsägare till grannfastigheten BRF Ståthållaren inlämnade erinran avseende ändring av befintligt grönområde och synpunkter på förslagets överensstämmelse med gällande planbestämmelserna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnad är placerad så att tomtens naturvärden tillvaratas. Befintliga tallar bevaras och nya planteringar är föreslagna i landskapsplanering. Byggnadens storlek och placering har genomarbetats under planarbeten och utformning av planbestämmelser.

Ärendet har skickats på remiss till berörda remissinstanser. Synpunkter har inlämnats från Bildningsförvaltningen och Brandförsvaret och berör frågor som ska tas upp vid tekniskt samråd.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Det finns inga hinder för rivning i gällande planbestämmelserna och befintligt hus får rivas.

Förslaget avviker från detaljplanen genom att byggnadens garagedel placeras på mark som är avsedd för uteplats, utkragande balkong eller terrass genom beteckning f2 i gällande planen. Garagets nordvästra fasad som överskrider egenskapsgränsen ligger i det omarbetade förslaget helt under marknivå och är osynlig. Avvikelsen är av begränsad omfattning och nödvändig för att byggnaden ska uppföras så att planens syfte med bl.a.

begränsning av gatuparkering kan uppnås. Under planarbeten har

”planförslaget ändrats så att parkering huvudsakligen ska finnas i parkeringsgarage i stället för som markparkering. Huset kan därmed flyttas närmare gatan och en lägenhet i undre souterrängplanet utgår” – enligt planebeskrivning sidan 21.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer avvikelserna som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31 b § PBL.

Placering och utformning

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan, enligt 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, med hänvisning till 2 kap 9 § PBL.

Lämplighet för sitt ändamål

Byggnaden och bostäderna bedöms lämpliga för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet i enlighet med 8 kap 1 § PBL. Tillgänglighetsutlåtande av sakkunnig har bifogats till bygglovshandlingar.

God färg-, form- och materialverkan

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

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och planens syfte och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 PBL.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet för befintliga värden i det aktuella området.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34, 30 och 31b §§ PBL att byggnadsnämnden ger rivningslov respektive bygglov med liten avvikelse för rivning av befintligt flerbostadshus och uppförande av nytt flerbostadshus.

Underlag för beslut

- Fasad Öst 2020-01-14
- Fasad Norr 2020-01-14
- Fasad Väst 2020-01-14
- Fasad Syd 2020-01-14
- Sektionsritning 2020-01-14
- Situationsplan källsortering, avfall och parkering 2020-01-14
- Illustration gatuvy 2020-01-14
- Stödmurar 2020-01-14



- Ritningsförteckning 2020-01-14
- Nybyggnadskarta med situationsplan 2020-01-14
- Utvändig kulör och materialbeskrivning 2020-01-14
- Marksektioner 2020-01-14
- Markplaneringsritning 2020-01-14
- Illustration landskapsarkitektur 2020-01-14
- Projektbeskrivning efter revidering 2020-01-14
- Fasadritningar översikt 2020-01-14
- Remissvar från brandförsvaret 2019-09-27
- Erinran från BRF Ståthållaren 2019-09-25
- Sektion A-A 2019-09-20
- Sektion B-B 2019-09-20
- Plan -1 2019-09-20
- Plan -2 2019-09-20
- Plan 0 2019-09-20
- Beräkning BYA och BTA 2019-09-20
- Remissvar Bildningsförvaltningen 2019-08-29
- Fotografier befintligt hus 2019-08-20
- Ritning sopstationer återvinning 2019-07-02
- Takplan 2019-07-02
- Plan 2 2019-07-02
- Plan 1 2019-07-02
- Miljö- och förrådsutrymmen 2019-07-02
- Cykel- och bilparkering 2019-07-02
- Förklaringar 2019-07-02

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:

- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar



- Energiberäkning
- Brandskyddsbeskrivning
- Tillgänglighetsutlåtande
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt det reviderad förslaget som komplett 2020-01-14.

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
- Berörda grannar

Delges:

Grannar BRF Ståthållaren, Trappvägen 1A, 182 74 Stocksund

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.