

FOLKVVANG 2

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (flytt av byggnad från Miklagård 3) och garage

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Folkvang 2, Djursholm. Förslaget innebär flytt av en äldre villa som flyttas från sin ursprungliga placering inkom kvarteret Miklagård till en nyligen avstyckad fastighet inom kvarteret Folkvang. Ansökan avser även nybyggnad av garage.

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 och garage.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Torbjörn Angelryd
Sågvägen 12
184 40 Åkersberga
Kontrollansvarig är certifierad med behörighet K, enligt 10 kap. 9 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 40 078 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.



Bakgrund

Den 6 februari 2019 antogs en ny detaljplan för fastigheten Folkvang 10. Planen vann laga kraft den 13 mars 2019. Syftet med planen är att möjliggöra en avstyckning och ett nytt bostadshus på platsen. Planen möjliggör att befintlig huvudbyggnad inom fastigheten Miklagård 3, Svalnäs vägen 6 Djursholm, ska kunna flyttas till styckningslotten. Detaljplanen är dock flexibel och möjliggör även för att ett annat bostadshus i liknande skala kan uppföras inom fastigheten.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 118 kvm. Förslaget innebär att befintlig huvudbyggnad inom fastigheten Miklagård 3 i Djursholm flyttas från sin ursprungliga placering till fastigheten Folkvang 2 i Djursholm. Nytt källarplan uppförs på platsen. Ansökan avser även nybyggnad av ett garage med en byggnadsarea om 30 kvm. Ny komplementbyggnad ska anpassas till bostadshuset med träpanel i samma gula kulör samt rött tegeltak.

Förslaget redovisar även vissa utvändiga och invändiga ändringar i planlösningen av villan. I samband med flytten justeras entréplanet för att anordna tillgänglig wc och utvändigt innebär ändringarna bland annat nya fönster, igensättning av groventrédörr samt ny terrass vid södra gaveln. Antikvariskt utlåtande över bygglovhandlingarna har lämnats in.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten Folkvang 2 gäller detaljplan D306 med beteckningen B e₁ e₃ e₅ d₂ p₁ p₂ p₃ f₁ n₁.

Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad om 130 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad om 30 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och minst 8 meter från fastighetsgräns mot väg. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns och minst 8,0 meter från fastighetsgräns mot väg. Högsta nockhöjd för huvudbyggnaden får vara högst 10,5 meter och högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. Därtill gäller bestämmelse om minsta taklutning om 25 grader. Högst 35 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Fastigheten Folkvang 2 ligger inte inom något utpekade bevarandeområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok, men ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.



Byggnaden som avses flyttas till fastigheten är klassad som värdefull och får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Att flytta en tidigare uppförd byggnad till en ny plats räknas som nybyggnad. Inom detaljplanerat område krävs dels rivningslov på den gamla platsen och bygglov på den nya platsen. Ansökan om rivningslov för flytt av byggnad prövas i separat ansökan (BN 2019-000016).

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändring och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Med stöd av det antikvariska utlåtandet bedöms föreslagen flytt uppfylla varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL. De föreslagna fasadförändringarna ansluter till villans grundkaraktär och förslaget bedöms inte medföra att byggnaden förvanskas, 8 kap. 13 § PBL.

Närmiljön och kvarteret Folkvang innehåller en för Djursholm typisk blandning av villor från olika tider som visar villarkitekturens utveckling från 1890-talet fram till idag. Byggnaden bedöms på ett naturligt sätt kunna passa in i och bli ett positivt tillskott i kvarteret. I kvarteret Miklagård är byggandens gavelfasad vänd mot gatan. Föreslagen placering på fastigheten Folkvang 2 innebär att byggnaden ligger med långsidan mot gatan. Placeringen har gjorts med hänsyn till tomtens förutsättningar och för att minimera markingreppen. Byggnaden bedöms uppfylla kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan, i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Bostaden bedöms vidare lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet, enligt 8 kap. 1 § PBL.

Förslaget överensstämmer helt med gällande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad (flytt) av enbostadshus samt nybyggnad av garage.

Underlag för beslut

- Situationsplan på nybyggnadskarta, inkom 2019-04-26
- Källarplan, inkom 2019-05-07
- Entréplan, inkom 2019-04-26
- Vindsplan, inkom 2019-04-26



- Fasader mot söder och öster, inkom 2019-04-26
- Fasader mot väster och norr, inkom 2019-04-26
- Sektion 1-1, inkom 2019-04-26
- Sektion 2-2 och 3-3, inkom 2019-04-26
- Fasader, sektion och plan garage, inkom 2019-04-26
- Antikvarisk konsekvensanalys Folkvang 2 2019-05-28, inkom 2019-05-28
- Antikvariskt utlåtande Folkvang 10 2018-11-08, inkom 2019-05-22

För lovet gäller följande:

- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.
- Flytten ska följas av antikvariskt sakkunnig avseende kulturvärden (KUL).
- 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
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet)
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen
- Färdigställandeskydd
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2019-05-28.

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

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.