

Augin Erdinc
08-568 910 00
miljo.stadsbyggnad@danderyd.se

Dnr BN 2019-001290

Byggnadsnämnden

BALDERSHAGE 31 (AURAVÄGEN 15)
**Ansökan om rivningslov för enbostadshus samt bygglov
för nybyggnad av enbostadshus och garage**

Ärendet

Ansökan avser rivning av enbostadshus samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus om 200 kvm i byggnadsarea BYA samt komplementbyggnad om 45 kvm i byggnadsarea.

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 komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900) att ge rivningslov för enbostadshus.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Lotta Tapper, Timmermansvägen 8, 181 46 Lidingö
4. Startbesked för att påbörja rivningen ges med stöd av 10 kap. 23–25 § PBL. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Augin Erdinc
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglov är 37 277 kronor och för rivningslov 12 090 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivning av enbostadshus om 286,5 kvm och nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad med byggnadsarea om 200 kvm respektive 45 kvm för komplementbyggnaden, bruttoarean har beräknats till 416 kvm för huvudbyggnaden och 81,4 kvm BTA för komplementbyggnaden. Huvudbyggnaden utformas med valmat tak och uppförs med två våningar och vind till en byggnadshöjd om 7,65 meter räknat från medelmarknivå och beräkningsgrundade fasad mot öster. Komplementbyggnaden utformas med mansardtak och uppförs med en våning och vind med byggnadshöjd om 3,8 meter. Föreslagen nybyggnad placeras 6 meter från gatan. Fasaderna utförs i lättbetongputs S-0500-N kulör (NCS) och tak beläggs med tegelpannor.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 150 med beteckningen BFII. Inom område betecknat med F får fastigheten bebyggas med högst 1/8 av tomtytan motsvarande 248,4 kvm och huvudbyggnaden får uppta 1/9 av tomtens yta dock högst 200 kvm om tomten är mindre än 2000 kvm. Tomten är 1987 kvm, vilket innebär huvudbyggnaden får uppta 200 kvm i byggnadsarea. Komplementbyggnad får uppföras med högsta byggnadsarea om 1/40 av fastighetens yta motsvarande 48,4 kvm med en byggnadshöjd högst om 5 meter. Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar till en höjd av högst 8 m. Terrassmurar får inte förläggas närmare gräns mot granntomt än 6,0 m. Byggnadsnämnden kan dock efter grannhörande medge mindre avstånd där olägenhet inte kan ske.

Huvudbyggnad får i allmänhet inte uppföras närmare gata eller allmän plats än 10 m, dock får efter byggnadsnämndens prövning avståndet göras mindre, där så med hänsyn till kvarterens ändamålsenliga bebyggande kan ske, likväl ej under 6 meter. Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B 38, området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.



Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten Baldershage 31 har en huvudbyggnad idag om 286,5 kvm ett våningsplan som föreslås rivas, byggnaden är inte utpekad som särskilt kulturhistoriskt intressant. Det nya förslaget innebär en minskad nybyggnad om 200 kvm i byggnadsarea som uppförs i två våningsplan med tillhörande komplementbyggnad om 45 kvm.

Huvudbyggnaden utformas med spröjsade fönster och valvfönster. Fasaden mot öst föreslås med frontespis med ovanliggande takterrass som sträcker sig till andra våningsplanet. Den ursprungliga fasad utformningen som var utformat mer som pastisch har omarbetats, bla. fasaddetaljer förenklats. Byggnaden ligger i enlighet med detaljplanen 10 m från allmän gata.

Nya bygglovsbefriade stödmurar med smidesräcke redovisas 1 m från tomtgräns mot Auravägen. Stödmurens höjd är inte högre än 50 cm och tillhörande stolpar och smidesräcke på muren är ej bygglovspliktiga. Förslaget redovisar även en altan som sträcker sig från väst till ost med tillhörande stödmurar med en höjd på 60 cm som placeras 6 meter från tomtgräns.

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)

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

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet, samt förbud mot förvanskning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för enbostadshus.



Underlag för beslut

- Fasader (x4) 2020-03-11
- Sektion- och planritning 2020-03-11
- Mark/Entréplan 2020-03-11
- Nybyggnadskarta 2020-03-11
- Fas/sek/plan för garage 2020-03-11
- Markplaneringsritning 2020-03-11
- Fotografier på bef. Byggnad (x4) 2020-01-14
- Anmälan KA 2019-12-09

För lovet gäller följande:

Nybyggnationen 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 2020-03-03

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.