

ALFHEM 2 (BRAGEVÄGEN 39)
Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig
huvudbyggnad samt bygglov för nybyggnad av
enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning av den befintliga byggnaden samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Den befintliga byggnaden är en villa med drag av tjugotalsklassism, vilket är karaktäristiskt för närområdet. Fastigheten är visserligen intressant för kulturmiljön i sitt sammanhang men är inte omistlig. Kontoret anser att det saknas tillräckliga skäl för att inte bevilja rivningslov av kulturmiljöskäl.

Den nya byggnaden uppförs i två våningar och delvis källare med garage, Byggnadsarean (BYA) uppgår till 287 kvm och bruttoarea (BTA) 536,5 kvm.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i bestämmelserna 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 (2010:900), att ge rivningslov för rivning av befintligt bostadshus.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lars G Aberlind, Kvistvägen 8, 136 68 Vendelsö



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 64 256 kronor och för rivningslovet är 6 456 i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S 150 och S 359 med beteckningen BFII. Enligt plan S 359 får huvudbyggnad inte placeras närmare än 6 m mot gatan. Högst 1/8 av tomtens yta motsvarande 300 kvm får användas för huvudbyggnad. Endast ett uthus på högst 40 kvm bebyggs. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd på 7,0 m.

Fastigheten ligger inom Djursholms villastad - en bebyggelsemiljö som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bebyggelsekaraktären inom Djurholm är väldigt blandad. Här finns en rad olika arkitekturstilar representerade, villorna är ofta individuellt utformade och arkitektritade. Karaktäristiskt för de äldre husen i Djurholm är att de ligger på stora natur- och trädgårdstomter, väl anpassade till den naturliga terrängen. Både hus och trädgårdar är följsamt anlagda efter tomternas topografi utan större plansprängningar eller planutfyllnader. Som riktlinjer inom denna typ av miljö gäller därför att markingreppen ska minimeras, husen ska anpassas till tomten och befintliga marknivåer bör inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

Ansökan avser rivningslov för rivning av den befintliga byggnaden samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Den befintliga byggnaden är en fin villa med drag av tjugotalsklassism, vilket också är karaktäristiskt för närområdet. Fastigheten är visserligen intressant för kulturmiljön i sitt sammanhang men är inte omistlig. Kontoret anser att det saknas tillräckliga skäl att neka till rivningslov av kulturmiljöskäl.

Den nya byggnaden uppförs i två våningar och delvis källare med garage, Byggnadsarean (BYA) uppgår till 287 kvm och bruttoarea (BTA) 536,5 kvm.

Det föreliggande förslaget har reviderats ett par gånger. Markförändringen har minimerats genom uppförande av källare och resten av trädgården kommer att bevaras. Byggnaden består av en central huskropp med underordnade sidopartier. Fasaden är av grå slätputs och taket har rött taktegel.



Fasaden mot söder bedöms som betraktelsefasad då den är den mest dominerande fasaden. Byggnadshöjden är mindre än 7 meter.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Underlag för beslut

- Tjänsteutlåtande 2020-08-10
- Situationsplan 2020-08-09
- Sektion 2020-08-09, 2020-08-10
- Planritningar 2020-08-10
- Fasadritningar 2020-08-10

Bilagor:

- Projektbeskrivning 2020-06-22
- Projektbeskrivning 2020-06-22
- Besiktningsutlåtande 2020-06-22

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 beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

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 9 augusti 2020.

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:

Delges (endast de som beslutet går emot):

- Sökanden
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar (endast de som inkommit med synpunkter)

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen. Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs



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.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.