

Byggnadsnämnden

BALDERSHAGE 31 (AURAVÄGEN 15)
Ansökan om rivningslov för rivning av del av befintlig byggnad samt bygglov för om- och påbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning av 71 kvm av befintlig byggnad samt bygglov för ändring och påbyggnad av befintlig byggnad.

Den befintliga byggnaden är idag 289,5 kvm. Förslaget innebär att ca 71,2 kvm rivs, resterande delen byggs om och byggs på samt att fasaderna ändras. Den totala byggnadsarean efter rivningen blir 217,8 kvm och bruttoarean 418 kvm.

Den befintliga byggnaden avviker från detaljplanen. Även den kvarstående delen efter rivningen strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med ca 17,8 kvm (217,8 kvm istället för 200). Den befintliga byggnaden ligger också närmare allmänplats än 10 m. Byggnadsnämnden har dock tidigare i samband med uppförande av den befintliga byggnaden gett medgivande till avvikelserna.

Den befintliga avvikelserna bedöms som liten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med mindre avvikelse för påbyggnad och ändring av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för rivning av del av befintligt enbostadshus.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lotta Tapper, Timmermansvägen 8, 181 46 Lidingö

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för bygglovet är 32 528 och avgiften för rivningslovet är 6 456 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

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. 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 högst 200 kvm i byggnadsarea. Komplementbyggnad får uppföras med högsta byggnadsarea om 1/40 av fastighetens yta motsvarande 49,7 kvm med en byggnadshöjd högst om 5 meter.

Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar till en höjd av högst 8 meter. Terrassmurar får inte förläggas närmare gräns mot granntomt än 6,0 meter. 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 meter, dock får efter byggnadsnämndens prövning avståndet göras mindre, där 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

Ansökan avser rivningslov för rivning av del av befintlig byggnad samt bygglov för ändring och påbyggnad av befintlig byggnad.

Den befintliga byggnaden är idag 289,5 kvm. Förslaget innebär att ca 71,2 kvm rivs, resterande delen byggs om och byggs på samt att fasaderna ändras. Den totala byggnadsarean efter rivningen blir 217,8 kvm och bruttoarean 418 kvm

Den befintliga byggnaden avviker från detaljplanen. Även den kvarstående delen efter rivningen strider mot detaljplanen avseende byggnadsarean som överskrids med ca 17,8 kvm (217,8 kvm istället för 200). Den befintliga byggnaden ligger också närmare allmänplats än 10 m. Byggnadsnämnden har dock tidigare i samband med uppförande av den befintliga byggnaden gett medgivande till avvikelserna.

Förslaget har skickats till berörda grannar. Inga synpunkter har inkommit.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att bygglov kan medges. Den befintliga avvikelserna efter rivningen bedöms som liten. Tomten kommer att bli luftigare genom rivning av ca 71 kvm av byggnaden trots att nockhöjden blir högre i jämförelse med den befintliga byggnaden.

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap. 6 § PBL)

Underlag för beslut

- Illustration 2020-07-24
- Miljö- och materialredovisning 2020-07-24
- Fasadritningar 2020-07-24
- Fasadritningar 2020-07-24
- Sektion- och planritning 2020-07-24
- Mark/Entréplan 2020-07-24
- Situationsplan 2020-07-24
- Situationsplan 2020-07-24

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 24 juli 2020.

För lovet 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
- Fastighetsägare (*om annan än sökande*)
- Grannar

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.