

Byggnadsnämnden

## **GAMLA DJURSHOLM 1 (FYRSTIGEN 5A)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad och ombyggnad av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Aktuell ansökan avser omfattande om- och tillbyggnad på fastigheten Gamla Djursholm 1. Större tillbyggnad sker under mark i redovisat förslag genom tillkommande garage och utökat källarplan i souterräng. Ansökan avser även vissa utvändiga ändringar samt ombyggnad invändigt. Inom projektet har en antikvarisk förundersökning tagits fram som tydliggör fastighetens kulturvärden. Antikvariskt sakkunnig har medverkat vid projektering samt gjort en konsekvensanalys av aktuellt förslag.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen. Med stöd av utlåtandet från antikvarisk sakkunnig bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att de sökta åtgärderna uppfyller anpassningskravet och varsamhetskravet i 2 kap. 6 § och 8 kap. 17 § PBL, och inte innebär någon förvanskning, enligt 8 kap. 13 § PBL. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 34 och 35 §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov, rivningslov och marklov.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov för utvändiga ändringar, tillbyggnad, murar och nybyggnad av lusthus och växthus (flytt av befintligt), i enlighet med inlämnad ansökan.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 35 § PBL ge marklov för markförändringar.
3. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för mindre entrétillbyggnad samt komplementbyggnader, i enlighet med inlämnad ansökan.
4. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Torbjörn Angelryd, Sågvägen 12, 184 40 ÅKERSBERGA



Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin  
Bygglovshandläggare

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 55 779 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Bakgrund**

Aktuell ansökan har föregåtts av en förfrågan om bygglov. Förslaget har presenterats för byggnadsnämnden och bearbetats inför ansökan om lov. (BN 2020-001246)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i tidigare delegationsbeslut beviljat bygglov för nybyggnad av garage (BN 2018-000342) samt för tillbyggnad och utvändig ändring av trädgårdsmästarbostaden (BN 2018-001060, BN 2019-000604).

### **Beskrivning av ärendet**

Aktuell ansökan avser omfattande om- och tillbyggnad på fastigheten Gamla Djursholm 1. Större tillbyggnad sker under mark i redovisat förslag genom tillkommande garage och utökat källarplan i souterräng. Ansökan avser även vissa utvändiga ändringar samt ombyggnad invändigt. Inom projektet har en antikvarisk förundersökning tagits fram som tydliggör fastighetens kulturvärden. Antikvariskt sakkunnig har medverkat vid projektering samt gjort en konsekvensanalys av aktuellt förslag.

Förslaget redovisar tillbyggnad med garage i anslutning till huvudbyggnaden under befintlig terrass i söder. Åtgärden innebär att terrassnivån höjs och marken vid infart schaktas ur. En större tillbyggnad av källarplanet redovisas väster om huvudbyggnaden. Denna tillbyggnad sker under befintlig marknivå, mellan huvudbyggnaden och den före detta trädgårdsmästarbostaden, och sträcker sig ut till befintlig terrassmur i natursten på tomten. Befintliga murkrönshöjder bibehålls, men förslaget innebär att marken schaktas ur framför muren. Åtta glasade pardörrar tas upp i granitmuren. En lägre mur uppförs framför. Nytt garage med ny infart anläggs även norr om trädgårdsmästarbostaden. Nya murar utförs i natursten, likt befintliga murar på tomten.



Ansökan omfattar även rivningslov för tre komplementbyggnader och ett befintligt växthus flyttas och får ny placering på tomten. En mindre, senare tillkommen, entrétillbyggnad rivs och fasaden återställs till ursprungligt utförande.

Idag är befintlig byggnad inredd med sex lägenheter. Projektet omfattar invändiga ändringar som innebär att huvudbyggnaden återställs till ett enbostadshus. Till stora delar innebär de invändiga ändringarna att senare tiders tillägg, som kommit till i samband med uppdelningen av olika lägenheter i byggnaden, tas bort. Förslaget redovisar bland annat nytt tillägg genom att en hiss installeras och ändring genom sänkt nivå för källargolvet i huvudbyggnaden.

Förslaget innebär även vissa utvändiga ändringar av huvudbyggnad:

- Två befintliga täta sotarluckor i västra takfallet ersätts med glasade. (Tidigare redovisade takkupor i takfallet har utgått.)
- Senare tillkommen entrédörr i fasad mot väster ersätts med ett nytt fönster som utformas lika ursprungligt.
- Återställande av flygelentré i fasad mot norr (där befintlig entrétillbyggnad från 1980 rivs)
- Bröstning sänks i liv med övriga vid inglasad loggia mot norr.
- Befintligt fönster i takkupa i fasad mot öst ersätts med nytt fönster med spröjsindelning som bättre överensstämmer med byggandens karaktär.
- Befintlig fönsterdörr (ej ursprunglig) ersätts med ny fönsterdörr i fasad mot söder.
- Ny småspröjsad, glasad pardörr (ny källarentré) tas upp i befintlig murnich i fasad mot öster.

Utvändiga ändringar gårdsbostad:

- Befintlig trappa i betong ändras till trappa i natursten och befintlig dörr ersätts med ny glasad i fasad mot öst.

Förslaget redovisar även nybyggnad av ett mindre lusthus. Förslaget har tagits fram med arkitekt Carl Westmans ursprungliga ritningar som förlaga. Byggnaden placeras på terrassen i öster.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

Fastigheten omfattas av stadsplan S 150 och har planbeteckningen BFII. Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. En huvudbyggnad får uppföras. Förutom huvudbyggnad får gårdsbyggnader för fastighetens behov uppföras. Gårdsbyggnader kan antingen vara gårdsbostad eller uthus. Inom område



betecknat med F får högst 1/9 av tomt bebyggas, huvudbyggnad får ha två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Med hänsyn till terrängförhållandena kan dock byggnadsnämnden medge större höjd till max 9,5 meter.

Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad som bevarandeområde i kommunens Kulturmiljöhandbok (Gamla Djursholm B46). Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Djursholms villastad är landets första som förort anlagda villastad, grundad på privat initiativ och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen. Riksintresset tar sig uttryck genom det oregelbundna planmönstret, med stora naturtomter och stora villor, där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism.

Fastigheten är klassad som omistlig i Kulturmiljöhandboken. Byggnaderna och miljön är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefull, enligt 8 kap 13 § PBL, och får inte förvanskas. Ändringar av byggnaderna ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Ur riksintressesynpunkt utgör fastigheten en viktig del av det villabestånd som speglar villastadens framväxt med individuellt utformade villor på stora naturtomter. För de byggnader som är klassade som omistliga gäller att eventuella förändringar måste ske med mycket stor hänsyn till byggnadernas egenart, enligt riktlinjerna i Kulturmiljöhandboken.

Huvudbyggnaden och den tillhörande trädgårdsmästarebostaden uppfördes på 1910-talet efter ritningar av Carl Westman. Historik och beskrivning av fastighetens kulturvärde finns mer utförligt beskrivet i den antikvariska förundersökningen. På fastigheten finns även ett fornlämningsområde med rester efter ett medeltida hus.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Fastigheten Gamla Djursholm 1 har en areal om 18 974 kvm. Högst 1/9 av tomten får bebyggas, enligt gällande detaljplan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att gällande detaljplan, och det sätt byggrätten reglerats, är anpassad för mindre tomtstorlekar inom planområdet. Vidare saknar detaljplanen begränsning avseende antalet gårdsbyggnader för fastigheter större än 4000 kvm, vilket gör att placering och utformning främst får prövas mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och



kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 8 kap. 9 § ska tomter ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet ska beaktas.

Både befintliga byggnader och miljön som helhet ställer särskilda krav på varsamhet vid ändring och förvanskningförbud gäller. För att säkerställa att förslaget inte får en oacceptabel inverkan på det kulturhistoriska värdet har en antikvarisk förundersökning och konsekvensbedömning tagits fram. Sakkunnig kontroll av kulturvärden ska följas upp under hela projektet.

Fastigheten är belägen på en bergig halvö. Fastigheten är tongivande i miljön, både i gaturummet sett från Strandvägen och från vattnet. Den monumentala tegelvillan, tillsammans med den fd trädgårdsmästarbostaden, är en tydlig representant för det tidiga 1900-talets exklusiva villabyggnad i Djursholm. Byggnaderna är högt belägna på en kuperad tomt med naturtomtskaraktär med berg i dagen och uppvuxna träd i slänterna ned mot Stora Värtan. Terrasseringarna i natursten på tomten utgör en viktig del av miljöns karaktär.

Föreslagen tillbyggnad innebär att den befintliga nedre terrassmuren kommer att utgöra fasadliv för tillbyggnaden under mark. Upptagande av fönsterdörrar i naturstensmuren riskerar att minska upplevelsen av trädgårdens naturtomtskaraktär, som präglar vyn från vattnet. Ursprungligt förslag har reviderats så att ingen utgrävning framför muren och upptagning av fönster sker i anslutning till huvudbyggnaden och antalet fönsteröppningar har begränsats. En låg mur uppförs framför, vilket gör att fönsteröppningarna delvis ligger dolda och den visuella påverkan av tillbyggnaden blir mindre.

Tillbyggnadsförslaget är omfattande, men bedöms underordnat huvudbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden, då tillbyggnad endast sker i källarplan och till största del helt under befintlig marknivå. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att tegelarkitekturen fortsatt kommer ha sina volymer tydligt avläsbara. Den lummiga tomten, med naturmark och stora träd, bevarar den gröna karaktären. Föreslagna tillbyggnader under mark bedöms sammantaget underordnade landskapsbilden och bedöms inte förta intrycket av huvudbyggnad och gårdsbostad centralt placerade på stor



naturtomt. Särskild hänsyn ska tas till befintliga träd och vegetation på tomten som ska skyddas så att skador inte uppstår under byggskedet.

I det antikvariska konsekvensutlåtandet läggs stor vikt vid att murnivåerna efter ingreppet blir lika de ursprungliga samt att de nya öppningarna ligger dolda sett från sjösidan. Antikvarisk sakkunnig bedömer att förslaget med tillbyggnader i källarplanet inte innebär ett dominerande intryck på sådant sätt att det strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. I det antikvariska utlåtandet bedöms åtgärderna inte innebära sådan påverkan på byggnadernas eller miljöns kulturhistoriska värden att förvanskning sker. Den sammanfattande bedömningen är att de föreslagna tilläggen utförs på ett sätt som är anpassat till den befintliga miljön. Detta genom att göras underordnade den befintliga bebyggelsen samt utifrån medvetna materialval. Föreslagna ändringar bedöms varsamt utformade och väl avvägda.

Föreslagen tillbyggnad sker i källarplanet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns särskilda skäl att betrakta tillbyggnaden i källarplanet som en separat byggnadskropp. Den underbyggda terrassen, framskjuten till befintlig terrassmur på tomten, påverkar inte uppfattningen av byggnadernas faktiska höjd och våningsantal. Förslaget bedöms överensstämma med gällande detaljplanebestämmelser. Med hänsyn till tomtens storlek och läge bedöms inte förslaget innebära någon betydande olägenhet för grannfastigheter, i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.

Nybyggnad, i form av lusthus, är en rekonstruktion av det ekotempel som finns i arkitekt Carl Westmans originalritningar och placeras i överensstämmelse med dessa. Även nybyggnad (flytt av befintligt) växthus bedöms lämpligt utformat och placerat.

Entré tillbyggnaden och de komplementbyggnader som avses rivas omfattas inte av något rivningsförbud i gällande detaljplan. De har inte bedömts ha sådant kulturhistoriskt värde att bör bevaras. Förutsättningarna för att ge rivningslov, med stöd av 9 kap. 34 § PBL, är uppfyllda.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen. Med stöd av utlåtandet från antikvarisk sakkunnig bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att de sökta åtgärderna uppfyller anpassningskravet och varsamhetskravet i 2 kap. 6 § och 8 kap. 17 § PBL, och inte innebär någon förvanskning, enligt 8 kap. 13 § PBL. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 34 och 35 §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov, rivningslov och marklov.



### **Underlag för beslut**

- Projektbeskrivning, inkom 2021-02-12
- Beskrivning av mark och trädgård, inkom 2021-02-12
- Antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys, inkom 2021-03-21
- Bevarande planritningar, inkom 2021-03-21
  
- Situationsplan på bestyrkt utdrag ur primärkarta, inkom 2021-02-12
- Landskap situationsplan, inkom 2021-02-12
- Landskap markplaneringsplan, inkom 2021-02-12
- Landskap illustrationsplan, inkom 2021-02-12
- Landskap sektion/fasad A-A och B-B, inkom 2021-02-12
- Landskap sektion/fasad C-C, inkom 2021-02-12
  
- Huvudbyggnad takplan, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad kallvindsplan, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad vindsplan, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad övre plan, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad mark/entréplan del 1, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad mark/entréplan del 2, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad källarplan del 1, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad källarplan del 2, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad källarplan teknik, inkom 2021-02-12
  
- Gårdsbyggnad takplan, inkom 2021-02-12
- Gårdsbyggnad övre plan, inkom 2021-02-12
- Gårdsbyggnad mark/entréplan, inkom 2021-02-12
- Gårdsbyggnad källarplan, inkom 2021-02-12
  
- Lusthus plan, takplan, sektion och fasad, inkom 2021-02-12
  
- Huvudbyggnad längdsektion A-A del 1, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad längdsektion A-A del 2, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad tvärsektion B-B, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad tvärsektion C-C, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad tvärsektion D-D, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad tvärsektion E-E, inkom 2021-02-12
  
- Gårdsbyggnad, sektion A-A och B-B, inkom 2021-02-12
  
- Huvudbyggnad fasad mot norr, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad fasad mot söder, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad fasad mot öster del 1, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad fasad mot öster del 2, inkom 2021-02-12



- Huvudbyggnad fasad mot väster del 1, inkom 2021-02-12
- Huvudbyggnad fasad mot väster del 2, inkom 2021-02-12
- Gårdsbyggnad fasadritningar, inkom 2021-02-12
- Illustration Fönster och stenarbeten i befintlig mur, inkom 2021-02-12
- Illustration Nytt garage vid trädgårdsmästarens bostad, inkom 2021-02-12
- Illustration Lusthus samt ny rosenparterr, inkom 2021-02-12
- Illustration Nytt garage samt ny höjd rosenparterr, inkom 2021-02-12
- Illustration Fönster och stenarbeten i befintlig mur, inkom 2021-02-12
- Illustration Återställande av flygelentré, inkom 2021-02-12
- Illustration Öppningar i befintlig mur till källare, inkom 2021-02-12
- Illustration Detalj nytt garagetak och befintlig fasad, inkom 2021-02-12
- Illustrationer, inkom 2021-04-15
- Fotografier uthus som flyttas samt rives, inkom 2021-02-12

Bilaga: Illustrationsbilaga Ändringar och tillägg, inkom 2021-04-15

#### **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/](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

#### **Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan/antikvarisk kontrollplan
- Konstruktionsritningar
- VA- och ventilationsritningar
- Färdigställandeskydd
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

#### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2021-03-21.





För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. (Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10 §)

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
- Grannar

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](http://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](http://www.danderyd.se/overklagan).