

**DJURSHOLM 2:413, YSÄTER 55 (SKÄRSNÄSVÄGEN 8)  
Ansökan om bygglov för nybyggnad av  
komplementbyggnad (badhus)**

**Ärendet**

Ansökan avser bygglov för ny komplementbyggnad vid strandlinjen i anslutning till fastigheten Ysäter 55. Placering sker inom vattenområde som hör till fastigheten Djursholm 2:413. Enligt gällande detaljplan får byggnadsnämnden medge uppförande av badhus och anordnande av brygga, men förslaget innebär planavvikelse avseende den mindre del av byggnaden som placeras på prickad mark. Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Förslaget har utformats med anpassning till platsen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för nybyggnad av badhus.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin  
Bygglovshandläggare

**UTLÅTANDE**

**Avgift**

Avgiften för bygglovet är 6 875 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har dock överskridits med mer än 5 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats helt med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Avgiften efter reducering är 1 599 kr. Faktura skickas separat.



### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan om bygglov för badhus kom in till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 17 augusti 2020. Föreslagen nybyggnad placeras vid strandlinjen i anslutning till fastigheten Ysäter 55. Placeringen i vattenområdet sker inom fastigheten Djursholm 2:413 som ägs av Djursholms AB. Fastigheten Ysäter 55 har ett högt kulturhistoriskt värde och ett utlåtande från antikvariskt sakkunnig med konsekvensanalys av förslaget har lämnats in med ansökan.

Ursprunglig ansökan har reviderats. Byggnadens storlek har minskats och byggnadens utformning har ändrats. Även bryggans storlek har minskats och tidigare redovisat plank har utgått ur ansökan.

Aktuellt nybyggnadsförslag har en byggnadsarea om 25 kvm. Byggnaden placeras på ett befintligt bryggfundament som finns på fastigheten vid strandlinjen. I anslutning till byggnaden redovisas en brygga. Byggnadens fasader utförs i träpanel i kulör likt huvudbyggnaden. Tak beläggs med målad plåt.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

Fastigheten omfattas av detaljplan S399. Fastigheten Ysäter 55 har beteckningen HBQ (handel, bostäder och kulturresevat) och all tomtmark på fastigheten är punktprickad. Prickad mark får inte bebyggas.

För vattenområdet gäller planbeteckningen W. Med W betecknat område skall bibehållas som vattenområde dock äger byggnadsnämnden rätt att där så utan vanprydna eller annan olägenhet kan ske, medgiva uppförande av badhus o dyl eller anordnande av brygga, eller verkställande av mindre uppfyllnad för strandskoning eller dylikt.

Fastigheten ligger enligt kommunens Kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B33 och fastigheten är klassad som omistlig. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

### **Remiss**

Det ursprungliga förslaget har skickats på remiss till ägare av fastigheten Djursholm 2:413. Djursholms AB har den 18 december 2020 framfört erinran i egenskap av fastighetsägare av vattenområdet: ”Styrelsen avstyrker att bygglov beviljas enligt förslaget i ansökan med anledning att Djursholm AB som fastighetsägare av vattenområdet vill att detta ska vara fritt från byggnader samt upplevas som ett öppet vattenområde”. Efter det att ansökan reviderats har ett nytt remissutskick gjorts till Djursholms AB. Den 14 oktober 2021



inikom ett nytt yttrande där styrelsen, i beslut den 7 oktober 2021, avstyrker föreslagen bebyggelse.

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Fastighetsägarna till grannfastigheten Ysäter 53 har kommit in med ett yttrande den 19 juli 2021 där de motsätter sig förslaget. I remissvaret hänvisas till detaljplanens syfte att bevara områdets ursprungliga karaktär och miljö samt att de är villiga att ge ett positivt svar ”om byggnaden placeras på land vid strandkanten, görs avsevärt lägre och diskretare samt i sina detaljer anpassas till områdets ursprungliga arkitektur och formspråk”.

Sökande har getts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och kommit in med ett yttrande den 8 augusti 2021. I yttrandet förs fram att bygglov har tagits fram i samråd med sakkunnig antikvarie. Utformningen är relativt enkel och ansluter till traditionell badhusarkitektur. En inventering av badhus från 1900-talets början har gjorts och äldre fotografier tyder på att det ursprungligen legat ett badhus vid Skärnsås udde hörande till Villa Ruben. ”Föreliggande förslag är utformat med stor hänsyn till traktens traditionella bad- och båthus. Både vad gäller byggnadens storlek, placeringen med gaveln mot vattnet, den låga takvinkeln, den panelklädda fasaden, det skivtäckta och målade taket samt porten som den mesta tiden sluter byggnaden mot vattnet.”

Sökande har inkommit med en ytterligare skrivelse den 15 oktober 2021 där de sammanfattningsvis för fram att Djursholms AB:s beslut inte har någon betydelse för byggnadsnämndens prövning av bygglov.

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

En grundläggande förutsättning för bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får dock bygglov ges för åtgärder som innebär avvikelse från detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Enligt 8 kap. 1 § PBL ska byggnader ha en god form-, färg- och materialverkan. Enligt 2 kap. 9 § PBL ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Huvudbyggnaden på fastigheten Ysäter 55, Villa Ruben, är en tydlig exponent för det tidiga 1900-talets representativa villabyggnade i Djursholm och



fastigheten utgör en viktig del av riksintresset. Den värdefulla bebyggelsemiljön ställer särskilda krav på anpassning och enligt 8 kap. § 13 PBL gäller förbud mot förvanskning. Gällande detaljplan har ett tydligt bevarandesyfte och all tomtmark inom fastigheten Ysäter 55 är punktprickad. Mindre del av det föreslagna badhuset vid vattnet inkräktar dock på sådan byggnadsförbudsmark. Avvikelsen är marginell och bedöms nödvändig för att kunna placera en byggnad vid strandlinjen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte, i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är av stor vikt att vattenområdet hålls öppet och att strandnära bebyggelse inte blir dominerande i vyn från vattnet. Detaljplanen anger ingen specifik byggrätt för sådant badhus som får medges inom W betecknat område, men miljö- och stadsbyggnadskontoret gör tolkningen att planbestämmelsen tar sikte på mindre brygga och badhus för fastighetens behov och att det är av stor vikt att karaktären av öppet vattenområde behålls. Efter att förslaget reviderats och byggnaden avsevärt minskats i storlek bedöms förslaget förenligt med detaljplanen samt anpassat områdets karaktär. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och att förslaget inte innebär någon förvanskning av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Till ansökan har ett utlåtande från sakkunnig antikvarie inlämnats. Byggnaden bedöms väl anpassad till fastigheten och områdets karaktär och bedöms inte ge några negativa konsekvenser för fastighetens kulturvärden.

Byggnaden är placerad drygt 30 meter från tomtgräns och innebär ingen väsentlig begränsning av sjöutsikt för grannar. Byggnadens placering och utformning bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Förslaget bedöms sammantaget uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen och miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 31b §§ att byggnadsnämnden ger bygglov för ny komplementbyggnad.

Observera att ett beviljat bygglov inte ger byggherren rätt att ta i anspråk någon annans fastighet. Detta är en civilrättslig fråga som ligger utanför prövningen i aktuellt bygglovsärende.



### **Underlag för beslut**

- Situationsplan befintliga förhållanden, inkom 2021-06-17
- Situationsplan nybyggnad, inkom 2021-06-17
- Sektioner och planritning, inkom 2021-06-17
- Fasadritningar, inkom 2021-06-17
- Ritning vy från vattnet, inkom 2021-06-17
- Antikvariskt utlåtande, inkom 2021-06-17
- Fotografi Skärsnäs strandlinje, inkom 2020-11-25
- Remissvar från Djursholms AB, inkom 2020-12-18
- Remissvar från Djursholms AB, inkom 2021-10-14
- Remissvar från Ysäter 53, inkom 2021-07-19
- Bemötande av yttrande, inkom 2021-08-11
- Bemötande av yttrande, inkom 2021-10-15
- Foton från platsen, 2021-08-23

### **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.

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan om bygglov som komplett den 17 juni 2021-06-17.

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

- Grannar

Delges

- Ysäter 53

- Djursholm 2:413

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).