

Byggnadsnämnden

## **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 inom vattenområdet, men förslaget innebär planavvikelse i och med att en mindre del av byggnaden placeras på punktprickad mark på fastigheten Ysäter 55. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer avvikelsen 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.

Den 27 oktober 2021 (§ 157) beslutade byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av badhus med motiveringen att en del av det föreslagna badhuset ligger på prickmark och att ägaren av vattenområdet har avstyrkt byggnaden.

Sökande överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län som den 7 januari 2022 upphävde byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen konstaterar att nämndens beslut endast motiverats med att åtgärden inte utgör en liten avvikelse och att denna motivering är för bristfällig.

#### **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 reduktion är 1 599 kr. Faktura skickas separat.

### **Bakgrund**

Ansökan om bygglov för badhus kom in till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 17 augusti 2020. I beslut den 27 oktober 2021 (§ 157) beslutade byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av badhus med motiveringen att en del av det föreslagna badhuset ligger på prickmark och att ägaren av vattenområdet har avstyrkt byggnaden.

Sökande överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län som den 7 januari 2022 upphävde byggnadsnämndens beslut och återförvisade ärendet för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen konstaterar att nämndens beslut endast motiverats med att åtgärden inte utgör en liten avvikelse och att denna motivering är för bristfällig.

Sammanfattningsvis måste byggnadsnämnden tydligare redogöra för vilka omständigheter som talar för att åtgärden inte kan anses utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Byggnadsnämnden måste även ta ställning till om placering inom vattenområdet kan medges, i enlighet med gällande detaljplan, samt om åtgärden i övrigt är lämplig med hänsyn till bestämmelserna i 2 och 8 kap. PBL.

### **Beskrivning av ärendet**

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.

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.

Byggnaden med tillhörande brygga placeras i anslutning till befintligt bryggfundament vid strandlinjen. Aktuellt nybyggnadsförslag har en



byggnadsarea om 25 kvm. Byggnadens fasader utförs i träpanel i kulör likt huvudbyggnaden. Tak beläggs med målad plåt. I anslutning till byggnaden, längs den södra husfasaden, redovisas en 2 meter bred brygga samt bryggdäck framför badhuset. Total area för brygga som redovisas inom vattenområdet är 29 kvm.

### **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 vanprydnad 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 inkom 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 bygglovet 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 Skärsnäs 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 att avstyrka byggnadens placering 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.

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.

Förslaget innebär avvikelse från gällande detaljplan i och med att en mindre del av badhuset placeras på den punktprickade marken inom fastigheten Ysäter 55. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att smärre avsteg, tex. att placera en byggnad någon meter in på punktprickad mark, kan ses som en mindre avvikelse från detaljplan. När det gäller att bevilja bygglov på mark som inte får bebyggas är praxis restriktiv. Avvikelsen bör inte enbart bedömas utifrån absoluta tal och mått, utan en bedömning måste göras av avvikelsen i



förhållande till den omgivande miljön och samtliga föreliggande omständigheter.

Den mindre del av byggnaden som inkräktar på prickmark motsvarar 6,7 kvm. Avvikelsen bedöms nödvändig för att kunna placera en byggnad vid strandlinjen och för att kunna utnyttja det befintliga bryggfundamentet på platsen. Det saknas alternativ planenlig placering inom fastigheten Ysäter 55 och sett till fastighetens totala yta är avvikelsen mycket begränsad. Med stöd av 9 kap. 31 b § PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att avvikelsen, i det enskilda fallet, är liten och förenlig med detaljplanens syfte och planbestämmelse om att badhus får medges. Ett medgivande till den sökta åtgärden bedöms inte få en prejudicerande effekt i området då gällande detaljplan S399 endast omfattar fastigheten Ysäter 55 samt intilliggande parkområde. I den omgivande miljön finns inga andra fastigheter med motsvarande bestämmelser där all tomtmark är punktprickad.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer vidare 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. Ett utlåtande från antikvariskt sakkunnig med konsekvensanalys har lämnats in med ansökan. Byggnaden bedöms väl anpassad till fastigheten och områdets karaktär och bedöms inte ge några negativa konsekvenser för fastighetens kulturvärden.

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 ger byggnadsnämnden rätt att inom W betecknat område medge uppförande av badhus och brygga ”där så utan vanprydning eller annan olägenhet kan ske” men planbestämmelsen anger ingen specifik byggrätt för sådan byggnad eller storlek för brygga. 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 att placera byggnaden och brygga inom vattenområdet planenligt. Byggnaden bedöms välgestaltad och kan inte anses vanpryda området eller innebära annan olägenhet.



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.

Ett beviljat bygglov ger inte byggherren rätt att ta i anspråk någon annans fastighet. Denna civilrättsliga fråga ligger dock utanför bygglovprövningen. Länsstyrelsen har förtydligat detta i sitt beslut på följande sätt: ”Den omständigheten att markägaren av Djursholm 2:413 avstyrker att åtgärden delvis utförs på nämnd fastighet saknar betydelse för prövningen av huruvida bygglov kan beviljas för åtgärden. Det är istället en civilrättslig fråga som får lösas mellan sökanden och markägaren av fastigheten Djursholm 2:413.”

### **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
- Antikvariskt utlåtande, inkom 2020-11-25
- 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

Bilaga 1: Byggnadsnämndens beslut 2021-10-27 (§ 157)

Bilaga 2: Överklagande 2021-11-26

Bilaga 3: Länsstyrelsens beslut, beteckning 403-79707-2021, inkom 2022-01-07

### **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).