

GAMLA DJURSHOLM 1 (FYRSTIGEN 5A)
Ansökan om bygglov för nybyggnad av
komplementbyggnader, utvändig ändring samt marklov

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad och utvändig ändring av komplementbyggnader på fastigheten Gamla Djursholm 1. Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30, 34 och 35 §§ plan- och bygglagen (2010:900) att ge bygglov, rivningslov och marklov för komplementbyggnader, markförändringar och murar.
2. 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 43 253 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits och avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Efter reduktion blir avgiften 22 895 kronor.

Bakgrund



Byggnadsnämnden beslutade den 21 april 2021 (§ 58) att bevilja bygglov för om- och tillbyggnad på fastigheten Gamla Djursholm 1. Bygglovet avsåg framför allt större tillbyggnad under mark genom tillkommande garage och utökat källarplan i souterräng i anslutning till huvudbyggnad och den fd trädgårdsmästarbostaden på fastigheten. Lovet omfattade även rivningslov för tre komplementbyggnader, uppförande av ett mindre lusthus och ett befintligt växthus flyttas till ny placering på tomten.

Beskrivning av ärendet

Nu aktuell ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnader på fastigheten. Förslaget redovisar nybyggnad av poolhus, badhus, båthus, orangeri samt grindstuga. Äldre kulturhistorisk värdefulla uthus bevaras och restaureras. Ansökan omfattar även ändring av tidigare beviljade bygglov avseende flytt av ett befintligt växthus som får justerat läge på tomten samt takkupor på gårdsbostaden där placering i takfallet justeras marginellt. Nya mur redovisas vid entré samt garageinfart.

- På platsen för befintlig tennisbana redovisas pool samt nybyggnad av poolhus med en byggnadsarea om 50 kvm.
- Ny entré anordnas indragen från fastighetsgräns där nybyggnad av grindstuga om 37 kvm redovisas. Nya grindar och staket i gjutjärn på en lägre naturstensmur redovisas i anslutning till byggnaden.
- Nybyggnad av orangeri med en byggnadsarea om 42 kvm utformas med murad bakvägg anpassad till terrängen i slutningen ner mot Samsöviken i söder och terrasseringar ned mot vattnet återskapas.
- Nybyggnad av båthus med en byggnadsarea om 26 kvm redovisas i anslutning till befintlig brygga.
- Nytt badhus med en byggnadsarea om 29 kvm uppförs på platsen för befintligt äldre badhus.
- Äldre badhus bevaras och restaureras i justerat läge. Byggnadens kulör ändras till en ursprunglig färgsättning i ljus grått med gröna detaljer, Senare tillbyggnad i bakkant rivs.
- Äldre ateljébyggnad och förrådsbyggnad restaureras i samråd med antikvariskt sakkunnig. Bygglovsansökan omfattar utvändigt ändring genom återställande av ateljéfönster.



- Ny mur redovisas utmed garageinfart till tidigare godkänd garagetillbyggnad samt murar i anslutning till entré, utförs i natursten.
- Flytt av ett befintligt växthus, som godkänts i tidigare beslut om lov, får ett justerat läge i anslutning till gårdsbostaden.
- Marginell justering av takkupor i gårdsbostaden takfall mot sydväst (ändring av tidigare beviljat bygglov).

Som gestaltningsmässig princip utformas de nya komplementbyggnaderna med gemensamma drag avseende proportioner, materialval och kulör. Genomgående förslås nybyggnaderna få tjärade spånklädda tak och tjärad träpanel. Avsikten är att de nya tilläggen ska vara underordnade den befintliga miljön, samtidigt ges ett eget samtida uttryck med hög arkitektonisk kvalitet.

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.

Ursprunglig ansökan har reviderats avseende murhöjder vid entré i anslutning till grindstuga och en tidigare redovisad padelbana har utgått ur ansökan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har avstyrkt rivning av det äldre badhuset som bör bevaras istället för att ersättas med nybyggnad. Reviderat förslag redovisar både bevarat badhus och uppförande av ett nytt badhus intill.

Förslaget har presenterats för byggnadsnämnden vid platsbesök den 30 november 2021 samt vid byggnadsnämndens beredningsutskott den 6 december 2021. Inga negativa synpunkter över reviderat förslag fördes fram.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten omfattas av stadsplan S 150 och har planbeteckningen BFII. Inom område betecknat med F får högst 1/9 av tomt bebyggas. Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. En huvudbyggnad får uppföras. Förutom huvudbyggnad får gårdsbyggnader för fastighetens behov uppföras. Gårdsbyggnader kan antingen vara gårdsbostad eller uthus. Boningsrum eller kök får ej inredas i flera än en gårdsbyggnad (gårdsbostad). Uthus får inte inredas för bostadsändamål.

Gårdsbyggnad får ha en våning och en högsta byggnadshöjd om 5 meter. Uthus ska placeras på tomten på ett sätt som bidrar till god helhetsverkan. Mindre uthus får placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter först efter grannes medgivande.



Med W betecknat område skall bibehållas som vattenområde. Dock äger byggnadsnämnden rätt att där så utan vanprydning eller annan olägenhet kan ske, medgiva uppförande av badhus och dylikt eller anordnande av brygga, eller verkställande av mindre utfyllnad för strandskoning eller dylikt.

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. Ur riksintressesynpunkt utgör fastigheten en viktig del av det villabestånd som speglar villastadens framväxt med individuellt utformade villor på stora naturtomter.

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

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.

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.

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

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.

Bebyggelsemiljön ställer särskilda krav på anpassning och enligt 8 kap. 13 § PBL gäller förbud mot förvanskning. För att säkerställa att förslaget inte får en oacceptabel inverkan på det kulturhistoriska värdet har en antikvarisk förundersökning och konsekvensbedömning tagits fram. I antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys bedöms förslaget ha utformats på sådant sätt inte möter hinder ur antikvarisk synpunkt. Sakkunnig kontroll av kulturvärden ska följas upp under genomförandet av 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. Det är av stor vikt att tilläggen blir underordnade landskapsbilden och anpassade till miljön. Särskild hänsyn ska tas till befintliga träd och vegetation på tomten som ska skyddas så att skador inte uppstår under byggskedet.

Förslaget redovisar flera nya komplementbyggnader. Med hänsyn till fastighetens storlek bedöms de nya tilläggen bli tydligt underordnade huvudbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden och den gröna karaktären bevaras. Nya komplementbyggnader följer ett gemensamt gestaltningsprogram vad gäller proportioner, materialval och färgsättning. Avsikten är att de skall vara lätt avläsbara som ett nutida tillägg i miljön, samtidigt som de diskret underordnar den befintliga miljön. Byggnaderna har gedigna materialval och gestaltningsprincipen där nya uthus har en lågmäld utformning och dämpad färgsättning bedöms väl vald.

Planbestämmelsen W innebär att karaktären av öppet vatten ska behållas.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det är av stor vikt att strandnära bebyggelse inte blir dominerande i vyn från vattnet. Detaljplanen ger byggnadsnämnden rätt att inom W betecknat område medge anordnande av brygga, uppförande av badhus och dylikt ”där så utan vanprydning eller annan olägenhet kan ske”. Förslaget bad- respektive båthus är relativt små och välgestaltade byggnader. Förslaget kan inte anses vanpryda området eller innebära annan olägenhet. Placeringen bedöms förenlig med gällande detaljplan.

De äldre stugorna och befintligt badhus har ett högt kulturhistoriskt värde. Den befintliga brygganläggningen är i stort behov av renovering, men förslaget redovisar hur den ursprungliga byggnaden bevaras i visst justerat läge efter förstärkning av bryggfundamentet. Ateljén och förrådsbyggnaden på fastighetens norrsluttning härstammar från tiden före Carl Westmans byggnader uppfördes, troligtvis sent 1890-tal. Byggnaderna är i behov av underhåll och det är mycket positivt ur kulturmiljösynpunkt att denna äldre årsring bevaras på platsen.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget anpassat till den befintliga miljön och med stöd av utlåtandet från antikvarisk sakkunnig bedömer även miljö- och stadsbyggnadskontoret att de sökta åtgärderna uppfyller anpassningskravet och varsamhetskravet i 2 kap. 6 § och 8 kap. 17 § PBL, samt att förslaget är utformat på sådant sätt att det inte innebär någon förvanskning, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Med hänsyn till fastighetens storlek och läge bedöms inte heller förslaget innebära någon betydande olägenhet för grannfastigheter, i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.

Förslaget bedöms sammantaget överensstämma med gällande detaljplanebestämmelser samt uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 34 och 35 §§ PBL att byggnadsnämnden ger bygglov, rivningslov och marklov.

Underlag för beslut

- Situationsplan på primärkarta, inkom 2021-12-17
- Markplaneringsritning, inkom 2021-12-17

- Landskap sektioner A-A och B-B, inkom 2021-08-16
- Landskap sektioner C-C och D-D, inkom 2021-08-16
- Landskap sektioner E-E och F-F, inkom 2021-12-17



- Landskap sektioner G-G och H-H, inkom 2021-12-17
- Landskap sektioner I-I och J-J, inkom 2021-12-17

- Källarplan - Gårdsbostad/Hus 2, inkom 2021-08-16
- Entréplan - Gårdsbostad/Hus 2, inkom 2021-08-16
- Takplan - Gårdsbostad/Hus 2, inkom 2021-08-16
- Källarplan - Poolhus/Hus 3, inkom 2021-08-16
- Entréplan - Poolhus/Hus 3, inkom 2021-08-16
- Takplan - Poolhus/Hus 3, inkom 2021-08-16
- Entréplan - Badhus/Hus 4, inkom 2022-01-17
- Takplan - Båthus/Hus 5, inkom 2021-12-17
- Entréplan - Båthus/Hus 5, inkom 2021-12-17
- Takplan - Grindstuga/Hus 6, inkom 2021-12-17
- Entréplan - Grindstuga/Hus 6, inkom 2021-12-17
- Takplan - Orangeri/Hus 7, inkom 2021-08-16
- Entréplan - Orangeri/Hus 7, inkom 2021-08-16
- Takplan - Ateljéhus/Hus 10, inkom 2021-12-17
- Entréplan - Ateljéhus/Hus 10, inkom 2021-12-17

- Sektion - Poolhus/Hus 3, inkom 2021-12-17
- Sektion - Badhus/Hus 4, inkom 2021-12-17
- Sektion - Båthus/Hus 5, inkom 2021-12-17
- Sektion - Grindstuga/Hus 6, inkom 2021-12-17
- Sektion - Orangeri/Hus 7, inkom 2021-08-16
- Sektion - Ateljéhus/Hus 10, inkom 2021-12-17

- Fasadritningar - Gårdsbostad/Hus 2, inkom 2021-08-16
- Fasadritningar - Poolhus/Hus 3, inkom 2021-12-17
- Fasadritningar - Badhus/Hus 4, inkom 2021-12-17
- Fasadritningar - Båthus/Hus 5, inkom 2021-12-17
- Fasadritningar - Grindstuga/Hus 6, inkom 2021-12-17
- Fasadritningar - Orangeri/Hus 7, inkom 2021-08-16
- Fasadritningar - Ateljéhus/Hus 10, inkom 2021-12-17

- Antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys, inkom 2022-01-17

Bilagor

- Följebrev, inkom 2021-08-16
- Foton, Förrådsbyggnad och ateljé, , inkom 2021-08-16

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/ antikvarisk kontrollplan
- Konstruktionsritningar
- VA- ritningar
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplysningar

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. 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.