

YSÄTER 42 (FRAMNÄSVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad och utvändig ändring av befintligt enbostadshus. Befintlig byggnad uppfördes ursprungligen som en portvaktsstuga i början av 1900-talet hörande till den numera rivna Villa Björkeberga som legat i kvarteret Ysäter.

Förslaget redovisar en tillbyggnad som förbinds med den ursprungliga byggnaden med en länk. Förslaget innebär en liten avvikelse från gällande detaljplan avseende en mindre balkong över entrén som kragar ut över prickad mark. Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Förslaget bedöms i övrigt 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 och 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för frontespis och skärmtak i fasad mot norr och burspråk i fasad mot söder i enlighet med inlämnad ansökan.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lars Svensson, Kungsbro strand 19B, 112 26 Stockholm

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare



UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 31 942 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Bakgrund

Befintlig byggnad på fastigheten Ysäter 42 är ursprungligen uppförd 1910 som en portvaxtsstuga, ritad av arkitekten Lars Israel Wahlman. Portvaxtsstugan har hört till Villa Björkeberga som legat i kvarteret Ysäter men som revs under 1960-talet. Under 1920-talet byggdes portvaxtsstugan till genom en förlängning i samma stil. Byggnaden har under 1960- och 70-talet genomgått flera ändringar med bland annat nya burspråk, frontespis mot gatan och takfönster.

Byggnadsnämnden beslutade den 4 juni 2020 (§ 74) att avslå ansökan om rivningslov på fastigheten Ysäter 42 med hänvisning till att byggnaden har ett sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras. Byggnadsnämndens beslut överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagandet i beslut den 20 november 2020.

Beskrivning av ärendet

Aktuell ansökan avser tillbyggnad och utvändigt ändring. Tillbyggnaden utformas med högrest valmat tak och förbinds med den ursprungliga byggnaden med en länk. Burspråken i fasad mot söder rivs och ersätts med fönsterdörrar i ek. I gatufasad mot norr redovisar förslaget en ny större frontespis som ersätter befintlig. Skärmtak över entré rivs och ersätts med mindre balkong. Taket ändras och det svartglaserade teglet byts till mörkgrå skiffer. Likt befintlig byggnad utformas tillbyggnaden med slammade tegelväggar, skiffertak och fönster i ek.

Förslaget innebär en tillkommande byggnadsarea om totalt 75,6 kvm och bruttoarea om 148,4. Total byggnadsarea efter föreslagen tillbyggnad blir 217,8 kvm. Tillbyggnaden placeras 6 meter från tomtgräns mot granne. Föreslagen balkong över entré kragar ut över prickad mark, dvs mark som inte får bebyggas, vilket innebär avvikelse från gällande detaljplan.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S142 som fastställdes 1965. Fastigheten har beteckningen BÖII n 1600. Enligt planbestämmelserna får huvudbyggnad högst uppta 1/9 av tomten och komplementbyggnad får ha en byggnadsarea om max 40 kvm. Komplementbyggnad får vara sammanbyggd med



huvudbyggnad, vilket innebär en total bygg rätt om 217,8 kvm. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot granntomt än 6 meter. Prickad mark får inte bebyggas.

Fastigheten ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap 6 § miljöbalken (Djursholm AB38). Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Inga synpunkter har inkommit.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

En grundläggande förutsättning för bygglov, enligt 9 kap. 30 § PBL, är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Det ställs även krav på så kallat planenligt utgångsläge, det vill säga att det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får dock bygglov ges för åtgärder som innebär avvikelser från detaljplan om avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens syfte. Om utgångsläget är planstridigt får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara avvikelserna som liten.

Aktuellt förslag innebär planavvikelse avseende mindre balkong om 2,8 kvm över entré som kragar ut över byggnadsförbudsmark. Det finns även ett befintligt burspråk om 2 kvm i fasad mot gata som ligger på prickad mark. Vid en samlad bedömning kan dessa mindre byggnadsdelar på prickad mark betraktas som liten avvikelse förenliga med detaljplanens syfte, i enlighet med 9 kap. 31b § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnader utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Ändringar av en byggnad ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Särskilt värdefulla byggnader får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas.

Trots att portvaktstugan idag förlorat sitt historiska sammanhang utgör byggnaden en kulturhistoriskt värdefull byggnad som vittnar om det representativa bostadsbyggandet i Djursholms villastad. Byggnaden har



genomgått flera ombyggnader och vissa ovarsamma åtgärder, men arkitekturen bedöms ha sin huvudsakliga volym och karaktärsdrag bevarade. Byggnaden präglas även av de ändringar och tillägg som utförts på senare tid genom återanvända byggnadsdetaljer från Villa Björkeberga.

Aktuellt förslag, där ny tillbyggnad adderas genom en länk, bedöms ta hänsyn till ursprungsvolymen och förslaget bedöms ta vara på husets karaktär. I bilaga till ansökan redogörs för projektet med motivering avseende föreslagen ombyggnad och tillbyggnad. Projektets målsättning är att tillägget ska samspela med den befintliga byggnaden och att tillbyggnaden ska kunna läsas som en naturlig addition som gestaltningsmässigt smälter in i omgivningen. Formspråk och material har anpassats till befintlig byggnad för att skapa en sammanhållen helhet.

Föreslagen tillbyggnad och ändring bedöms ha utformats på ett sätt som i huvudsak bevarar byggandens karaktärsdrag. Förslaget bedöms uppfylla kraven på varsamhet och förbud mot förvanskning. Befintliga byggnadsdelar som avses rivas bedöms sakna sådant kulturhistoriskt värde att de bör bevaras.

Sammantaget bedöms förslaget uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30, 31b och 34 § att byggnadsnämnden beviljar lov i enlighet med inlämnad ansökan.

Underlag för beslut

- Situationsplan på primärkarta, inkom 2022-04-01
- Situationsplan, inkom 2022-04-01
- Markplaneringsritning, inkom 2022-04-01
- Planritning källare, inkom 2022-04-01
- Planritning entréplan, inkom 2022-04-01
- Planritning plan 1, inkom 2022-04-01
- Sektion A-A, inkom 2022-04-01
- Sektion B-B, inkom 2022-04-01
- Fasad Väst, inkom 2022-04-01
- Fasad Syd, inkom 2022-04-01
- Fasad Norr, inkom 2022-04-01
- Fasad Öst, inkom 2022-04-01

Bilaga:

- Projektbeskrivning, inkom 2021-12-06

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

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

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.