



Byggnadsnämnden

Fastighet: GAMLA DJURSHOLM 1 (FYRSTIGEN 5A) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för tillbyggnad med sju takkupor på huvudbyggnaden på fastigheten Gamla Djursholm 1. Åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal och bedöms även strida mot plan- och bygglagens bestämmelser om förvanskningförbud. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov och ansökan avslås med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), att avslå bygglov för tillbyggnad med takkupor.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för beslutet är 2 951 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser tillbyggnad med sju takkupor på huvudbyggnaden på fastigheten Gamla Djursholm 1. Förslaget redovisar fyra takkupor i takfallet mot öster och tre takkupor i takfallet mot väster.

Huvudbyggnaden på fastigheten uppfördes 1914 efter ritningar av arkitekten Carl Westman. Villan byggdes till med en flygel mot norr 1929 efter ritningar av arkitekt Karl Güettler. Förslaget redovisar stickbågiga kopparklädda takkupor med småspröjsade fönster. De föreslagna takkuporna har utformats med de takkupor som finns på tillbyggnaden från 1929 som förlaga.

Ett utlåtande från antikvariskt sakkunnig med konsekvensanalys av förslaget har lämnats in med ansökan. I det antikvariska utlåtandet konstateras inledningsvis att det ur ett förvanskningssperspektiv är komplicerat att bryta de stora tegeltäckta takfallen, som är så karaktäristiska för Westmans stil och för den aktuella byggnaden, men med högt ställda krav på kupornas placering i takfallen, storlek och detaljutformning kan förslaget godkännas.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten omfattas av stadsplan S150 och har planbeteckningen BFII. 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 och omfattas av förvanskningförbud, enligt 8 kap 13 § PBL. 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.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande innan ärendet tas upp till nämnden. Yttrande har inkommit den 24 augusti 2022. I yttrandet anför sammanfattningsvis att

befintlig byggnad och nu aktuella takkupor är planenliga då gällande stadsplan ska tillämpas och tolkas i enlighet den lagstiftning som gällde när planen antogs samt att takkuporna är nödvändiga för att uppfylla kraven på ljusinsläpp i bostadsrum. Takkuporna har utformats med respekt till byggnadens särskilda värden och har bedömts kunna accepteras av antikvariskt sakkunnig.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastighetens unika läge och dess höga kulturhistoriska och arkitektoniska värde utgör en miljö som är känslig för förändring. Huvudbyggnaden från 1914 är ritad av Carl Westman och är till sin volym och exteriör mycket välbevarad. Byggnaden har tidstypiska nationalromantiska drag med naturstenssockel, tegelfasader och ett brant tak med stora sammanhållna takytor. Huvudbyggnaden är att betrakta som särskilt värdefull, enligt 8 kap 13 § PBL, och får inte förvanskas.

Den stora takvolymen med det högresta tegeltäckta valmade taket är en karaktäristisk och viktig del i villans arkitektur. Den slutna takformen, med endast en takkupa/frontespis av tegel i vardera takfall, är ett av villans viktigare värdebärande karaktärsdrag som går förlorat om takfallet bryts upp med nya takkupor. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att takets ursprungliga gestaltning bör hållas intakt och har i tidigare kommunikering avstyrkt förslaget med nya takkupor. Att de föreslagna takkuporna ersätter befintliga senare tillkomna takfönster förändrar inte denna bedömning.

Även om de föreslagna takkuporna är en relativt begränsad åtgärd så förändrar de på ett betydande sätt byggnadens utformning och uttryck som inte tar hänsyn till den omistliga byggnadens egenart, enligt riktlinjerna i Kulturmiljöhandboken. Ändringen bedöms strida mot plan- och bygglagens förvanskningsförbud och miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att förutsättningar att bevilja bygglov för sju nya takkupor saknas.

Byggnaden har klassats som omistlig inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården och det allmänna intresset av att byggnaden inte får förvanskas bedöms i detta fall väga tyngre än det enskilda intresset.

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. Om byggnadsverket inte stämmer överens med detaljplanen måste avvikelser, enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL, tidigare ha godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger vad gäller huvudbyggnadens byggnadshöjd och våningsantal. Genom tidigare beslut enligt ÄPBL har dock utgångsläget godtagits.

Fastigheten omfattas av stadsplan S150 antagen år 1937, vilken gäller som en detaljplan antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL (se 17 kap. 4 § ÄPBL och punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL). Tolkning av detaljplanens bestämmelser ska tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen, (1987:383), ÄPBF, vilket tydligt framgår av praxis (ex MÖD 2014:43, MÖD 2016:40)

I 9 § ÄPBF finns bestämmelser om byggnadshöjd och vad som ska betraktas som våning. Enligt 9 § tredje stycket ska byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Enligt 9 § fjärde stycket räknas en vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas som en våning, om beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Vägledning avseende beräkning av byggnadshöjd finns i Boverket i Allmänna råd 1995:3 (ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll). Om större takkupor förekommer, anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret noterar att det äldre rättsfall som hänvisas till i sökandes yttrande (RÅ 1990 ref. 30) inte är tillämpligt med hänsyn till senare lagändring (se prop. 1990/91:146 Definitioner på byggnadshöjd m.m. sid. 62). Genom en lagändring 1991 klargjordes att PBL-systemets regleringar även gäller för äldre planer. Sammantaget innebär detta att nya definitioner av höjder och våningsantal i plan- och byggförordningen ska tillämpas också i äldre stadsplaner som antagits före PBL:s införande, om inte annat föreskrivits.

Föreslagen åtgärd innebär volymökningar i form av takkupor i både takfallet mot öster och väster i ett våningsplan som redan vid utgångsläget är att betrakta som en planstridig våning. Takkuporna ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden och våningsantalet, vilket innebär att åtgärden strider mot gällande detaljplan. Denna avvikelse kan inte anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL. Även mot denna bakgrund saknas det förutsättningar att bevilja bygglov för den sökta åtgärden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 § PBL att byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad med takkupor.

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan, inkom 2022-05-24

- Takplan, inkom 2022-05-24
 - Planritning, inkom 2022-05-24
 - Sektion A-A, inkom 2022-05-24
 - Fasad mot väst, inkom 2022-05-24
 - Fasad mot syd, inkom 2022-05-24
 - Fasad mot öst, inkom 2022-05-24
 - Fasad mot nord, inkom 2022-05-24
 - Följebrev, inkom 2022-05-24
 - Illustrationsbilaga, inkom 2022-05-24
 - Antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys, inkom 2022-05-25
 - Yttrande med bilagor, inkom 2022-08-24
-

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare

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.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.