



Byggnadsnämnden

Fastighet: BREIDABLIK 9 (STRANDVÄGEN 19) Ansökan om bygglov för nybyggnad av grindstuga

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av grindstuga med en byggnadsarea om 77,4 kvm på fastigheten Breidablik 9 vid Villa Pauli i Djursholm. I gällande detaljplan är bygggrätten reglerad genom placering, tillåten byggnadsarea och nockhöjd. Genom utformningsbestämmelse i detaljplanen har även byggnadens fasad- och takmaterial reglerats. Förslaget strider inte mot gällande detaljplan, men gestaltningen av taket bedöms ge ett främmande intryck och bli ett alltför dominerande inslag i stadsbilden och den kulturhistoriskt känsliga miljön på sådant sätt att åtgärden strider mot anpassningskravet, enligt 2 kap. 6 § PBL. Det saknas därför 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 nybyggnad av grindstuga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för beslutet är 4 584 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av grindstuga som placeras i anslutning till fastighetens huvudentré från Strandvägen. Redovisat nybyggnadsförslag har en byggnadsarea om 77,4 kvm och bruttoarea om 36 kvm. Nockhöjden är 3,5 meter. Byggnaden har en kvadratisk planform och utformas med glasade fasader och hörnpelare i tegel. Taket beläggs med sedum. Förslaget redovisar ett kraftigt utkragande tak som har välvda former med utsvängd takfot.

Sökande har lämnat in en projektbeskrivning som redogör för byggnadens gestaltning och funktion. Byggnaden är tänkt att fungera som reception och vaktmästeri vid Villa Pauli. Gestaltungsmissigt har arkitekten eftersträvat en modern formgivning med ambitionen att byggnaden ska utgöra en ny årsring som samtidigt ingår i fastighetens arkitektoniska helhet. Vidare anges att ett mjukare och mer lekfullt formspråk valts med en kurvformad taklinje, för att associera till ett lusthus i parklandskapet. För att ge huset en så lätt karaktär som möjligt monteras en spegelfris mellan glaspartierna och taket för att få det böljande taket att sväva. Projektbeskrivningen redogör även för att träd kommer att skyddas genom brädinfodring under byggnationen.

Ärendet togs upp vid byggnadsnämndens beredningsutskott den 19 april 2022. Takets utformning bedömdes ge ett främmande intryck och bli ett alltför dominerande inslag i den kulturhistoriskt känsliga miljön. För att byggnadens placering och volym ska få en mer lågmäld framtoning förespråkades en enklare takutformning och att förslaget måste revideras för att bygglov ska kunna ges.

Sökande har den 12 september 2022 meddelat att de vill få det aktuella förslaget prövat, utan revidering.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan D303. Byggrätt och utformning av grindstugan regleras genom planbestämmelserna e och f4. Byggnad får uppta 36 kvm. Därutöver tillåts ett takutsprång om max 1,4 meter. Nockhöjd får vara max 3,5 meter. I detaljplanens utformningsbestämmelse anges att fasad i huvudsak ska utföras i glas och med tegelmurverk av samma slag som tillbyggnaden till huvudbyggnaden. Byggnaden ska utföras med grönt tak. Planbestämmelserna innebär även skydd av parkanläggningen och dess träd. Topografin ska bevaras, gångar ska vara grusade och lovplikt gäller för trädfällning. Trädgårdens topografiska variation ska bevaras.

Fastigheten ingår i ett särskilt värdefullt område, utpekad som ett bevarandeområde, enligt Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun (B47 Kvarteret Breidablik).

Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Villa Pauli uppfördes 1906 efter ritningar av arkitekt Ragnar Östberg. Fastigheten är tongivande i miljön med den monumentala tegelvillan som ligger i ett representativt läge, väl synlig från både gaturummet och vattnet. Villa Pauli, tillsammans med den parkliknande trädgården, har höga arkitektoniska och historiska värden. Fastigheten är klassad som omistlig i Kulturmiljöhandboken och omfattas av förvanskningsförbud, enligt 8 kap 13 § PBL.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över innehållet i tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förutsättningarna för att meddela bygglov inom detaljplanelagt område regleras i 9 kap 30 § PBL. Bygglov ska ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Enligt 8 kap. 1 § 2 PBL ska en byggnad ha en god-, form-, färg- och materialverkan. I 2 kap. 6 § PBL finns krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse. Enligt bestämmelsen ska byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt får inte förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Kravet på anpassning kan dock inte inskränka en i detaljplan medgiven byggrätt, enligt gällande rättspraxis. Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att byggnaden placeras inom avsedd plats på fastigheten och att byggrätten inte överskrids. Fasader utförs i huvudsak av glas med tegel, i enlighet med detaljplanens utformningsbestämmelser.

I planbeskrivningen beskrivs byggrätten för grindstugan på följande sätt: En ny grindstuga föreslås få uppföras strax innanför huvudentréns grindstolpar, på östra sidan om infartsvägen. Förslaget ansluter till Ragnar Östbergs ursprungliga ritning som redovisar en liten byggnad på denna plats. Grindstugan får en mer modern formgivning, som anpassas till den befintliga bebyggelsen på fastigheten. Underlag finns också i form av en antikvarisk konsekvensbedömning av detaljplan (Tyréns, 2017-06-28). I planskisser redovisas grindstugan som en låg, glasad byggnad med

platt tak, ca 35 kvm. Vidare beskrivs att utgångspunkten för grindstugans byggrätt är att skapa en lågmäld, lätt volym samt att byggnaden föreslås utformas med flackt tak. I den antikvariska konsekvensbedömningen konstateras att en ej anpassad gestaltning när det gäller volym, taksiluett och materialval kan inverka negativt på både helhetsmiljön och gaturummet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att den illustration som finns med i planbeskrivningen på sidan 9 visar en liknande takutformning som i nu aktuell ansökan om bygglov. Planbeskrivningen, till skillnad från plankartan, är dock inte något juridiskt bindande dokument. Det finns därmed utrymme för byggnadsnämnden att pröva frågan om takets gestaltning utifrån anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL i samband med bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterar att grindstugans relativt stora volym placeras nära gatan invid fastighetens huvudentré, vilket gör byggnaden väl synlig i gaturummet där vyn mot huvudbyggnaden från Strandvägen är särskilt viktig. Detaljplanens avsikt att gestalta grindstugan som en lågmäld, underordnad lätt volym, som ansluter till parkkaraktär och grönska, bedöms därför väl vald.

Byggrätten i detaljplanen tillåter byggnadsarea inklusive det utkragande takets öppenarea. Med ett så stort tak som detaljplanen medger bedöms dock dess välvda och böljande former ge en taksiluett som blir alltför iögonfallande och ett dominerande inslag i den kulturhistoriskt känsliga miljön. Sammantaget bedöms takgestaltningen ge ett främmande intryck som inverkar så pass negativt på stadsbilden och området karaktär att åtgärden strider mot anpassningskravet, enligt 2 kap. 6 § PBL. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att det finns stöd för byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900),

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan, inkom 2022-02-02
- Sektion, inkom 2022-02-02
- Plan- och fasadritningar, inkom 2022-02-02
- Projektbeskrivning, inkom 2022-03-03

Bilagor

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Kulturvärden och konsekvensbedömning av detaljplan, (Tyréns, 2017-06-28)

Delges:

- Sökanden

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.