



Byggnadsnämnden

## **Fastighet: BREIDABLIK 8 (DANAVÄGEN 1) Ansökan om bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad**

### **Ärendet**

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad.

Villa Pauli är en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som ingår i den äldsta delen av Villastaden Djursholm. Tillbyggnaden länkas till huvudbyggnaden med en byggnadsdel som enligt detaljplanen ska utföras till största del av glasbetong. Innevarande förslag redovisar en länk i sin helhet utförd i glas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att förslaget med glas kan ses som en liten avvikelse. Grannar har hörts med hänsyn till avvikelsen.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31b § PBL (2010:900), att ge bygglov med liten avvikelse för tillbyggnad av huvudbyggnaden på Villa Pauli.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Anders Englund, Pipersgatan 29, 112 28 Stockholm, behörighetsnivå K, behörighetsnummer Rise SC 0421-15.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för lovet är 41 830 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser tillbyggnad av huvudbyggnaden Villa Pauli med byggnadsarea om 170 kvm/bruttoarea om 320 kvm. Tillbyggnaden har en våning plus källare och en nockhöjd om 9,5 meter över nollplanet. Fasaderna utförs i handslaget rött tegel i samma storlek, format och kulör som befintlig huvudbyggnad, murat i löpförband. Undantag är den norra fasaden som i sin indragna del, vid lastkajen, har en putsad fasad i antracitgrå kulör. Vid lastkajen finns en ståldörr som målas i antracitgrå kulör. Tillbyggnadens sockel ska vara i grå natursten med kluven yta likadan som den befintliga sockeln på huvudbyggnaden.

Smidesräcket på takaltanen ska vara en kopia av det befintliga smidesräcket på balkongen på huvudbyggnadens västra fasad.

Skärmtaket ovanför personalentrén och ovanför lastkajen beläggs med sedummossa samt beklädnad av olivgrön plåt. Ventilations- och kylaggregatet på taket har en höjd om +10,90 och utförs av stål i olivgrön kulör. Övriga plåtinklädnader i olivgrön plåt. Taket utgörs till största del av en takterrass.

Fönsterbågar i källarplan i fasad mot öster målas grå. Fönsterbåge målas vit i fasad mot väster. Länken till huvudbyggnaden har stora fasta glaspartier och smala partier av stål i olivgrön kulör.

Det stora trädet nordost om den tilltänkta tillbyggnaden ska bevaras.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan D 303 med beteckningen RO1, f1, q1, q2, k1, k2, r, a1, a2, a3, n1, n2, n3, n4.

Fastigheten ligger inom bevarandeområde för kulturmiljö, bevarandeområde B47, enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok. Området kännetecknas av välbevarade villor på mycket stora tomter. Här finns många exempel på monumental arkitektur från tiden 1890 – 1910 som konstituerar kulturmiljön.

Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården.

Villa Pauli omfattas av fastigheterna Breidablik 8 och 9. Både huvudbyggnad och sjövilla är belagda med skyddsbestämmelser q vilket innebär att vid förändringar av dessa byggnader och tomt, ska mycket stor hänsyn tas till byggnadernas kulturvärden.

Trots det stora exklusiva villabeståndet i Djursholm utmärker sig Villa Pauli särskilt med sin påkostade huvudbyggnad, tillhörande tjänstebostad Sjövillan och stora parktomt. Villa Pauli hör till en av områdets mest exklusiva villor som redan vid tillkomsten 1906 var banbrytande på flera sätt. Den monumentala villan med

ständsmässig placering vid Strandvägen är ritad av Ragnar Östberg och ett tidigt exempel på hans övergång från träarkitektur till materialvalet tegel. I och med Stockholms stadshus blev detta hans signum.

Villa Pauli har ett högre och tungt säteritak som på sent 1960-tal försetts med takkupor på den sydöstra fasaden. Takkuporna på den nordvästra fasaden är ursprungliga. Arkitekturen är ett exempel på nationalromantikens strama tegelvolym, en strikt enkelhet som blev vanligare något senare.

Den storslagna villan med parkliknande trädgård är med sin väl synliga placering utmed Strandvägen tongivande både från gaturummet och från vattenrummet. Den sammanhållna miljön med tjänstebostaden, huvudgrind och den omgärdande tegelmuren, bidrar till detta.

Byggåtgärder ska alltid vara varsamma mot befintlig byggnad. Byggnader och tomter som är särskilt värdefulla och ingår i ett utpekat kulturmiljöområde får inte förvanskas.

Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Byggnaden är klassad som värdefull/omistlig och får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas.

Enligt detaljplanens bestämmelser gäller utökad lovplikt för trädfällning. Träd som har en större omkrets än 40 cm, vid stamhöjden en meter, får inte fällas. Det stora trädet nordost om den planerade tillbyggnaden ska således bevaras. Trädet är gammalt och med begränsad trädkrona. Trädet är en viktig del i det gröna kulturarvet och fyller en funktion med högt miljöskapande värde. Det är viktigt att dess rötter hanteras varsamt och inte skadas vid genomförandet.

### **Yttranden /Remiss**

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

Ägaren till fastigheten Breidablik 21 har lämnat synpunkter avseende sin oro för sprängning i samband med byggnation enligt bygglovet. Vidare framförs att deras hus har höga kulturvärden och är utfört i sten vilket medför risker i samband med en eventuell sprängning.

Ägaren till fastigheten Breidablik 30 har framfört åsikter om den provisoriska container-lösning som finns på platsen idag vilken innebär ett högt ljud från en kompressor som är störande dygnet runt, året runt. Ljudet är särskilt störande då de har sovrum och uteplats som vetter åt Villa Pauli till. Vidare framförs oro att

situationen ska kvarstå även efter tillbyggnaden är utförd. Att länken byggs i glas i stället för betongglas ses som helt ok.

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över inkomna synpunkter och svarar enligt nedan:

- Gällande de frågor som tas upp om oljud från fläktar så flera åtgärder vidtagits. Ljudabsorberande väggar har placerats framför fläktutblås för att rikta ljudet rakt upp, för fläktar som inte går att flytta. Fläkten på byggnaden ska demonteras och utföras med annan lösning inomhus. Det beräknas ske under oktober 2022.
- Gällande sprängning så kommer detta utföras genom att såga och spräcka berget. Traditionell sprängning utförs endast vid behov och i mycket liten skala för lossning av berg och ska inte påverka intilliggande fastigheter eller den egna fastigheten. Berglossning kommer att analyseras noga för att undvika problem.

Övriga berörda sakägare har ingen erinran mot förslaget.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

#### *Planenlighet/avvikelse*

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende länken mellan huvudbyggnad och tillbyggnad. Den utförs helt i glas vilket avviker från planens bestämmelse om att länken ska utgöras i huvudsak av glasbetong. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med 9 kap 31 b § PBL.

De som inkommit med synpunkter i sina yttranden har inte varit negativa till den presenterade avvikelsen.

Synpunkterna handlar om oro för framtida sprängning samt oljud från kompressor/fläkt vilket upplevs som störande. Sökande har i sitt bemötande meddelat att genomförandet till största del ska ske genom spräckning i stället för sprängning samt att stor försiktighet ska vidtas. Vidare har sökande meddelat att oljudet från fläktar ska åtgärdas under innevarande månad, oktober 2022.

#### *Placering, utformning och omgivningspåverkan*

Detaljplanen medger att tillbyggnaden får ha en ovanpåliggande takterrass samt ett stort utanpåliggande ventilationsaggregat som får sticka upp till en högsta höjd av +10,90 meter. Sådana funktioner bör kunna placeras invändigt för att säkerställa att kulturvärden inte påverkas i en särskilt värdefull kulturmiljö. Det bedöms problematiskt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till de höga krav på varsamhet som byggnaden och tomten kräver.

Det får ses som förlåtande att tillbyggnaden placeras på baksidan och därigenom begränsar omgivningspåverkan, samt underordnar sig huvudbyggnaden.

Tillbyggnaden kommer utgöra ett tydligt senare tillägg som gör huvudbyggnadens ursprungliga form avläsbar. Den är också väl utformad och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan i enlighet med 8 kap 1 § PBL.

Sammantaget uppfyller tillbyggnaden kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Med hänsyn till att byggnaden är placerad i en tätbebyggd kvartersstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas. Byggnaden bedöms därför inte innebära någon betydande olägenhet såsom avses i 2 kap 9 § PBL.

#### *Förvanskning och varsamhet*

De kvaliteter som gör byggnaden och tomten särskilt värdefulla påverkas inte negativt då åtgärden i stort bedöms varsamt utformad och bedöms inte heller innebära någon förvanskning enligt 8 kap 13 & 17 §§ PBL.

Genom ett utvändigt tillägg kan verksamhetens storköksfunktioner samlas i en separat ny byggnadsdel. Det gör också att invändiga ingrepp i den ursprungliga interiören kan minimeras.

Det är positivt att tillbyggnaden är indragen en bit från huvudbyggnaden samt att släppet mellan villa och tillägg gör att ursprungsanläggningen fortfarande är avläsbar.

Infästningar i befintliga fasader lokaliseras företrädesvis till murverkets fogar. Tillbyggnaden sker varsamt på så vis att håltagningarna görs i redan befintliga fönsteröppningar vilket innebär minsta möjliga åverkan i muren.

Det ses också som positivt att fasadmaterial, detaljer, färgsättning är återkommande och binder samman anläggningen.

Varsamhetskravet och förvanskningförbudet gäller även interiört och enligt planbestämmelse q2 ska bottenvåningens i hög grad ursprungliga planlösning, med intakta rumsinteriörer och fast inredning bevaras. Rumsinteriörerna och den fasta inredning som finns kvar påverkas endast minimalt då användningen av berörda rum, såsom kök och matberedning, är i princip detsamma som vid byggnadsåret.

Det stora trädet sydöst om den planerade tillbyggnaden får inte fällas och ska således bevaras. Det kräver stor varsamhet vid spräckning av berg och genomförandet av byggnationen avseende bevarande av trädets rötter.

För att öka ljusinsläpp till källarvåningen tas två mindre fönster upp i den östra fasaden. En mindre stödmur utförs för att möjliggöra detta. Den bedöms inte som lovpliktig då den endast är 40 cm hög.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet, samt förbud mot förvanskning.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen och bedöms uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 31b § PBL att byggnadsnämnden ger bygglov med liten avvikelse för tillbyggnaden av huvudbyggnaden på Villa Pauli.

#### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Planritning källare inkom 2022-07-08
- Planritning entréplan, inkom 2022-07-08
- Sektionsritning A-A, inkom 2022-07-08
- Sektionsritning B-B, inkom 2022-07-08
- Sektionsritning C-C, inkom 2022-07-08
- Sektionsritning D-D, inkom 2022-07-08
- Ritning detaljer, inkom 2022-08-31
- Fasadritning Öst, inkom 2022-08-31
- Fasadritning Väst, inkom 2022-08-31
- Fasadritning Norr, inkom 2022-08-31
- Planritning takplan, inkom 2022-08-31
- Situationsplan, inkom 2022-08-31
- Remissvar med erinran, inkom 2022-09-29
- Remissvar med erinran, inkom 2022-09-30
- Sök svar, inkom 2022-10-03
- Sök svar, inkom 2022-10-03
- Marksektion, inkom 2022-10-27
- Markplaneringsritning, inkom 2022-10-28

#### **Bilagor som är underlag för beslutet**

Bilaga 1: Fotografi från platsen, träd som ska bevaras. Foto taget 2022-10-20.

**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 samtidigt 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-tekniskt-samrad](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-tekniskt-samrad)

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.

#### **Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:**

- Förslag till kontrollplan
- Medverkande sakkunnig kulturvärden (antikvarie) ska delta vid tekniskt samråd samt vid kritiska moment i genomförandet.
- 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**

För lovets 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.

---

Delges:

- Grannar som inkommit med synpunkter

Underrättelse:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- granne

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)