



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

**Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov för tillbyggnad med sju takkupor på huvudbyggnaden på fastigheten Gamla Djursholm 1. Åtgärden bedöms strida mot plan- och bygglagens bestämmelser om förvanskningförbud. Förutsättningarna för att bevilja bygglov bedöms därför inte uppfyllda och ansökan föreslås avslås med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Det ursprungliga förslaget har reviderats. Takkupornas bred har minskats. Takkuporna i sig medför inga nya avvikelser. Takkuporna bedöms som planenliga.

**Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

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

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

## UTLÅTANDE

### **Avgift**

Avgiften för avslag är 2 951 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Bakgrund**

Ansökan om bygglov för takkupor inkom den 24 maj 2022. Den 14 juni 2022 kommunicerade miljö- och stadsbyggnadskontoret sin bedömning att ansökan inte kan beviljas med hänvisning till att de förslagna takkuporna förstärker den befintliga huvudbyggnadens planavvikelse avseende byggnadshöjd och våningsantal, att avvikelsen inte kan betraktas som liten samt att takkuporna bedöms innebära en förvanskning av byggnadens karakteristiska takutformning.

Sökande meddelade den 29 juni att de vill få ärendet prövat i byggnadsnämnden. Inför byggnadsnämnden sammanträde drogs dock ärendet tillbaka, enligt önskemål från sökande den 5 september 2022.

Ärendet togs upp till byggnadsnämndens sammanträde i oktober med kontorets förslag till avslag. Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut motiverades dels med hänvisning till förvanskningsförbudet, dels med hänvisning till att den sökta åtgärden innebär avvikelse från gällande detaljplan. Takkupor ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden och våningsantalet, vilket innebär att åtgärden strider mot gällande detaljplan. Befintlig huvudbyggnad avviker redan från planens bestämmelser om höjd och våningsantal. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa avvikelser, varken var för sig eller tillsammans, kan anses vara en sådan mindre avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b –31 d §§ PBL. Byggnadsnämnden beslutade den 5 oktober 2022 (§ 124) att återremittera ärendet för grannhörande.

Den 4 november 2022 lämnades en reviderad ansökan in som redovisar takkupor med samma placering men med minskade mått.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser bygglov för sju takkupor på huvudbyggnaden på fastigheten Gamla Djursholm 1. Förslaget redovisar fyra takkupor i takfallet mot öster och tre takkupor i takfallet mot väster. Takkuporna i aktuellt förslag har en bredd om 1,6 meter. Förslagna takkupor innebär att fyra befintliga takfönster sätts igen.

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. Fastigheten är klassad som omistlig i Kulturmiljöhandboken och omfattas av förvanskningsförbud, 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 att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tidigare tjänsteutlåtande, daterat 2022-08-09. I yttrande den 24 augusti 2022 framför sökande sammanfattningsvis att både befintlig byggnad och föreslagna takkupor är att betrakta som planenliga då gällande stadsplan ska tillämpas och tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde när planen antogs. Takkuporna är även nödvändiga för att uppfylla kraven på ljusinsläpp i bostadsrum. I yttrandet anförs vidare att takkuporna har utformats med hänsyn till byggnadens särskilda värden och har bedömts kunna accepteras av antikvariskt sakkunnig.

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägaren till fastigheten Gamla Djursholm 4 har lämnat negativa synpunkter. I grannyttrandet anförs att de föreslagna takkuporna mot väst innebär ökad insyn samt

att sprängning och skövling av träd på fastigheten Gamla Djursholm 1 har inneburit en markant försämring.

Efter att bygglovsansökan reviderats har miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat 2022-11-15 skickats till sökande för kännedom med möjlighet att yttra sig över innehållet.

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

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges om åtgärden inte strider mot detaljplanen och i övrigt uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

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 avvikelserna, enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL, tidigare ha godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser.

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).

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.

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 vindsbjälklagets 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 kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger vad gäller huvudbyggnadens byggnadshöjd och våningsantal, men genom tidigare beslut enligt ÄPBL har utgångsläget godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. Om en åtgärd avviker från detaljplanen och det tidigare godtagits avvikelser på fastigheten ska en samlad bedömning göras av den aktuella avvikelserna och de tidigare godtagna avvikelserna, enligt 9 kap. 31 d PBL.

I reviderad ansökan har takkuporna minskats på sådant sätt att det finns stöd för att bedöma takkuporna som mindre och att de kan bortses från vid beräkningen av byggnadshöjden. Detta innebär att åtgärden inte ska prövas som en avvikelse från detaljplanen tillsammans med tidigare godtagna.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får byggnadsverk inte placeras eller utformas på ett sätt som medför en betydande olägenhet för omgivningen. Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses vara betydande. Av praxis framgår att domstolarna är restriktiva vid sina bedömningar. Den aktuella byggnaden är placerad på långt avstånd från tomtgräns mot granne. I fråga om insyn bedöms förslaget därför inte innebära någon betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

Enligt 8 kap 13 § PBL får byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. 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. Byggnaden är att betrakta som särskilt värdefull, enligt 8 kap 13 § PBL.

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. Förslaget bedöms inte ta hänsyn till den omistliga byggnadens egenart, som riktlinjerna i kommunens kulturmiljöhandbok föreskriver. Ändringen bedöms sammantaget strida mot plan-

och bygglagens förvanskningsförbud och att förutsättningar att bevilja bygglov för sju nya takkupor därmed 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.

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 2022-11-04
- Planritning, inkom 2022-11-04
- Sektion A-A, inkom 2022-11-04
- Fasad mot väst, 2022-11-04
- Fasad mot syd, 2022-11-04
- Fasad mot öst, 2022-11-04
- Fasad mot nord, 2022-11-04

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

- Följebrev projektbeskrivning, inkom 2022-05-24
- Illustrationsbilaga, inkom 2022-05-24
- Antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys, inkom 2022-05-25
- Yttrande med bilagor, inkom 2022-08-24
- Yttrande från granne, inkom 2022-10-20

---

#### **Delges:**

- Sökanden
- Fastighetsägare

#### **Underrättelse:**

- sökanden
- fastighetsägare
- 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)