

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

TÄRNAN 3 (DAGERMANS STIG 6)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, rivning av lågdel, fasadändring och inre ändring av huvudbyggnad

Ärendet

Ärendet avser rivning av lågdel i form av köksentré mot öster som föreslås ersättas med ny större tillbyggnad i två plan. Ärendet avser även yttre och inre ändringar. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Befintlig byggnad har planstridigt utgångsläge och avviker från detaljplanen avseende våningsantal, byggnadshöjd och placering på så kallad punktprickad mark som inte får bebyggas. Det finns inga beviljade bygglov för tillbyggnad enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, på fastigheten.

Med anledning av det planstridiga utgångsläget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov för tillbyggnad. De sökta åtgärderna avseende rivning och inre ändringar har ett sådant samband med sökt bygglov för tillbyggnad att det inte går att dela upp prövningen av dessa. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att ansökan även avseende dessa åtgärder ska avslås.

Fasadändringar är undantagna kravet på planenligt utgångsläge. Föreslagna yttre ändringar av byggnaden bedöms uppfylla krav på varsamhet och förbud mot förvanskning. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar för att bevilja lov för yttre ändring.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden nekar startbesked för inre ändring med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för yttre ändring med stöd av 9 kap. 30 § PBL.
5. För fasadändringen krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked för fasadändring med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
7. Avgiften för handläggningen är 10 499 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

8. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 10 499 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ritningar från uppförande av byggnaden som kallas Tornvillan, Villa Solborg eller Villa Lindenstein saknas. De första ritningarna i kommunens arkiv är från år 1915 och omfattar tillbyggnad av byggnadens östra del med brutet tak mm. År 1923 gavs bygglov för uppförande av tornet och 1958 gavs bygglov för ombyggnad.

Nu aktuell ansökan avser rivning av lågdel mot öster, köksentré uppförd 1915 och senare försedd med väggar. Ansökan omfattar även tillbyggnad på samma plats med en byggnadsarea om ca 18,3 kvm och ca 36,7 kvm bruttoarea. Tillbyggnaden avser ny köksentré och badrum. Ansökan omfattar även ändring av planlösningen samt yttre ändringar.

De yttre ändringarna omfattar:

- Entrédörr på fasad mot öster i anslutning till byggnadens torn sätts igen. Ytan putsas lika befintlig fasadputs.
- Ersättning av glasparti med ny huvudentré på fasad mot söder. Nytt entréparti utförs i trä. Enkeldörr i profilerat ramverk med fyllning, småspröjsad övre spegel med glasbrytande spröjs. Två sidolufte och fyra överlufte med korspröjsade ytterbågar.
- Balkongdörr på plan två mot söder tas bort och återställs till fönster. Ytan under fönstret putsas lika befintlig fasadputs. Fönstret utformas som fyrluftsfönster med överlufte med korspröjsade överlufte.
- Nytt fönster på lågdel (källaringång) mot väster, utförs som småspröjsat enluftsfönster.
- Ett takfönster på takfall mot norr tas bort.
- Två takfönster på takfall mot norr tillkommer. Takfönstren utformas med korspröjsade ytterbågar. Utåtgående överkantshängda, tegelröd kulör.
- Ett nytt fönster på fasadmot norr. Fönstret utformas som fyrluftsfönster med korspröjsade ytterbågar.

Samtliga nya fönster och dörrar utförs i trä. Utöver takfönster målas samtliga fönster och dörrar med oljefärg i vit kulör lika befintliga. Kulörprov utförs på plats och ska godkännas av sakkunnig inom kulturvärden.

Glasning utförs med draget/valsat glas i ytterbåge och kittas med linoljekitt eller motsvarande. Fönster utförs kopplade 1+1 inåtgående lika befintliga äldre fönster. Spröjs utförs glasbrytande/genomgående (endast ytterbågar, lika bef. utförande).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S38 med beteckningen BFIIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 398,6 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar, utöver det får vind inte inredas. Högsta byggnadshöjd är satt till 7,2 m räknat från medelmarknivå. I detaljplanen punktprickad mark får inte bebyggas. Planen saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Fastigheten är idag bebyggd med 135,2 kvm huvudbyggnad och 25,9 kvm komplementbyggnad. Föreslagen tillbyggnad är ca 18,3 kvm byggnadsarea och 36,7 kvm bruttoarea. Förslaget strider inte mot detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att ett planstridigt utgångsläge föreligger. Befintlig byggnad har tre våningar, byggnadshöjden överskrider och byggnadens västra del är delvis placerad på punktprickad mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljö. Byggnaden är dock att betrakta som särskilt värdefull och får inte förvanskas.



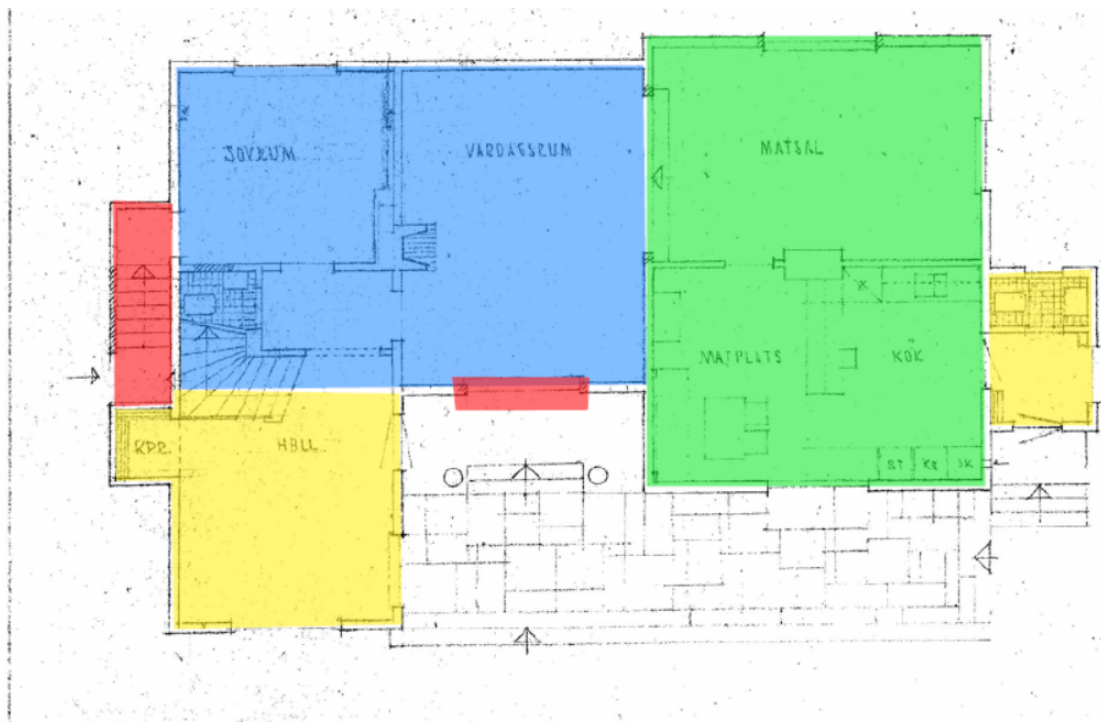
Foto ur Antikvarisk förundersökning- nutid

Sökande har inkommit med en antikvarisk förundersökning. Förundersökningen omfattar beskrivning av byggnadens gestaltning över tid, dess juridiska skydd, värdebärande delar, nuvarande skick, ritningar, foton, koppling till platsen, händelser och personer mm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Vad gäller byggnadens kulturhistoriska värde framförs i den antikvariska förundersökningen att byggnaden är värdefull samt att varsamhetskrav och förvanskingsförbud gäller. Få byggnadsdelar är dock bevarade från uppförandet. Även de ursprungliga byggnadsdelarna som finns kvar som bland annat balkongdörrar, fönster, huvudentrés kolonner och invändiga dörrar, lister och foder har färgats om sedan de uppfördes.

I förundersökningen beskrivs att byggnaden är en blandning av delar och stilar som inte kommer samman till en ny helhet. Tornet bedöms dock ha ett visst miljöskapande värde. Byggnadens kulturhistoriska värde beskrivs i hög grad utgöras av exteriören med tornet och de två vinkelställda byggnadskropparna med brutna tak. Det lyfts fram att dessa därför även i framtiden bör vara avläsbara. För att bibehålla byggnadens karaktär bör även fönstertypen, korspostfönstret med korspröjsade överlufver behållas.



Planritning över bottenvåningen från 1958 (detalj av ritningen på föregående sida) med färgkodning av de vid olika tider uppförda byggnadsdelarna. Blå är den ursprungliga byggnadsvolymen (före 1915). Grön är tillbyggnaden 1915. Gul är tillbyggnaden 1923 med bl.a. tornet. Röd är ombyggnaden 1958 då den västra entrén byggdes in och det stora fönstret mot söder tillkom.

Illustration ur Antikvarisk förundersökning med redovisning av byggnadsdelarnas ålder (med tillkommande färgad textmarkering)

I förundersökningen står att byggnaden har relativt låga dokumentvärden då byggnaden inte är tydligt läsbar eller representativ som en av de äldre villorna i Enebyberg. Det står dock att byggnaden har ett visst samhällshistoriskt värde som en del av den äldre villabebyggelsen i Enebyberg samt att byggnaden har ett personhistoriskt värde då den varit bostad åt författaren Stig Dagerman mfl.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Yttranden

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

Sökande har den 27 februari på eget initiativ inkommit med ett antikvariskt utlåtande avseende renoverings- och tillbyggnadsförslaget. Slutsatsen av konsekvensanalysen är att de föreslagna åtgärderna sammanvägt inte innebär en förvanskning av byggnaden. De många lager av om- och tillbyggnader som byggnaden genomgått genom åren bedöms i analysen ha gett byggnaden en asymmetrisk karaktär som innebär en viss tålighet för tillägg, så länge den övergripande arkitektoniska grundkaraktären respekteras. Föreslagna ändringar beskrivs ta sin utgångspunkt i befintlig byggnads karaktär och har en hög detaljeringsgrad avseende nytillkommande element som fönster- och dörrpartier, vilka avses utföras med traditionella material och metoder. Ändringarna bedöms sammanvägt vara varsamma. Genom att tillbyggnaden har en egen taktyp samt smäckrare detaljering anges i analysen att läsbarheten av de befintliga byggnadsdelarna som olika årsringar bibehålls.

I bedömningen av påverkan på utpekade kulturhistoriska värden anges att åtgärderna inte bedöms påverka det samhällshistoriska eller personhistoriska värdet av byggnaden. Angående det miljöskapande värdet anges att förslaget har en viss påverkan på byggnadens karakteristiska exteriör då tillbyggnaden föreslås bli något längre än befintlig köksentré och lika hög som den ursprungliga volymen. Föreslagen tillbyggnad bedöms inte innebära någon påverkan på stads- och landskapsbilden då fastigheten ligger vid en återvändsgränd.

Den 28 februari inkom yttrande från sökande genom dennes arkitekter. I yttrandet framförs att förslaget utformningsmässigt inte förvanskar byggnaden samt att det uppfyller krav på anpassning till stads- och landskapsbilden. Detta framgår av inskickad konsekvensanalys som är framtagen av sakkunnig på området. Vad gäller det planstridiga utgångsläget framförs att det är den gällande stadsplanen från år 1963 som gjort byggnaden planstridig. Sökande hänvisar till övergångsbestämmelse 9. kap 30 a § PBL och menar att paragrafen syftar till att möjliggöra avsteg från omotiverade planbestämmelser. Det framförs att avvikelserna på den aktuella fastigheten i praktiken är mycket liten och sannolikt oavsiktlig. Det planstridiga utgångsläget utgör enligt yttrandet en liten avvikelse från detaljplanen. Det finns enligt yttrandet skäl att bevilja bygglov med stöd av PBL 9 kap. 30 första stycket 1 b och 30 a §§, samt punkt 13 PBL. I yttrande framförs att sökande annars överväger att ansöka om rivningslov för tornet för att få till en planenlig byggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Nu aktuellt förslag innebär rivning av köksentré mot öster som föreslås ersättas med ny större tillbyggnad i två plan. Ärendet avser även yttre och inre ändringar. De sökta åtgärderna avseende rivning och inre ändringar har ett sådant samband med sökt bygglov för tillbyggnad att det inte går att dela upp prövningen av dessa. De föreslagna yttre ändringarna kan dock prövas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

En grundläggande förutsättning för bygglov är enligt 9 kap. 30 § första stycket 1 a PBL att det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, s.k. planenligt ursprungsläge. Om byggnadsverket inte överensstämmer 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. Hänvisningen till äldre bestämmelser omfattar endast avvikelser som har godtagits i samband med bygglovsprövningar enligt ÄPBL som kom år 1987.

Befintlig byggnad avviker från detaljplanen avseende våningsantal, byggnadshöjd samt att byggnadens västra del är placerad på punktprickad mark som inte får bebyggas. Avvikelsen har inte godtagits vid en tidigare bygglovsprövning.

Gällande detaljplan vann laga kraft 1963, dvs efter det att byggnaden fick sin nuvarande utformning. Detaljplanen ska tolkas med stöd av ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF. Ansökan inkom 2022 och nuvarande PBL och rättspraxis ska tillämpas vid prövning av ansökan.

Möjligheten att medge dispens från planbestämmelser har skärpts genom ÄPBL och PBL samt genom rättspraxis. Planstridiga åtgärder som har tillkommit före ÄPBL regleras genom punkt 13 i övergångsbestämmelserna till PBL. Övergångsbestämmelsen hänvisar till 17 kap. 18 a § ÄPBL som anger att byggnadsnämnden i ett ärende om bygglov får förklara att en åtgärd som avviker från detaljplanen ska utgöra en liten avvikelse. Avvikelsen måste dock vara liten och förenlig med detaljplanens syfte för att den ska kunna förklaras som godtagen, se exempelvis mark- och miljööverdomstolens avgörande 2018-05-16 i mål nr P 8127-17.

Mark- och miljödomstolen har i flera avgöranden konstaterat att avvikelse avseende våningsantal inte är att betrakta som en liten avvikelse. Redan med hänsyn till denna avvikelse saknas juridisk förutsättning att bevilja lov för tillbyggnad. Avvikelsen kan inte förklaras som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. När en byggnad har fler avvikelser, i detta fall utöver våningsantal även avvikelse avseende byggnadshöjd och placering på mark som inte får bebyggas, ska därtill en sammanvägd bedömning av samtliga avvikelser göras och avvikelserna tillsammans kunna betraktas som liten för att de ska kunna förklaras vara en liten planavvikelse. Detta stödjer ytterligare att förutsättningar att ge lov för tillbyggnad saknas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att det saknas juridisk förutsättning att ge lov för tillbyggnad. Bedömning av utformning av tillbyggnaden är därför inte relevant. Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys av förslaget är dock inlämnat på sökandes eget initiativ. Konsekvensanalysen kan sammanfattas som att förslaget bedöms uppfylla krav på utformning och anpassning till stads- och landskapsbilden samt förbud mot förvanskning. Då det juridiskt sätt saknas förutsättningar att ge lov pga. av byggnadens planstridiga utgångsläge är detta dock endast en parentes i sammanhanget.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret handlägger de ansökningar som inkommer. Någon ansökning av rivning/ändring av tornets övre del har inte inlämnats. Miljö- och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde med sin säregna arkitektoniska utformning. Sannolikt saknas förutsättningar att medge rivning/ändring av tornets övre del. Detta stöds även av den antikvariska förundersökningen. Vill sökande få rivning/ändring av tornet prövat är de välkomna in med en ny separat ansökan för detta. För kännedom beräknas dock byggnadshöjden på beräkningsrundande fasad mot söder på den byggnadsdel med störst fasadarea vilket är tillbyggnaden som tillkom år 1915. Utöver tornet har alltså även denna byggnadsdel en högre byggnadshöjd än detaljplanen medger.

Vissa åtgärder, såsom att byggnadens yttre utseende avsevärt ändras, är undantagna krav på planenligt utgångsläge. De yttre ändringarna av byggnaden föreslås i stor del avseende fönster och dörrar som inte är ursprungliga. De nya fönstren och dörrarna utformas likt befintliga fönster och dörrar i trä. Spröjsen är genomgående och glaset i ytterbågarna är valsat (munblåsliknande, även kallat kulturglas). Fönster utförs som flerlufts-fönster och korspröjsade ytterbågar. Dörrar och fönsteromfattningar målas vita lika befintliga. De yttre ändringarna bedöms anpassade till byggnadens karaktär samt uppfylla krav på varsamhet och förbud mot förvanskning. De bedöms inte heller innebära en betydande olägenhet för omgivningen. De föreslagna yttre ändringarna är väl utformade och bidrar till en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivning, tillbyggnad och inre ändring.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger lov och startbesked för fasadändring.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Projektbeskrivning, inkom 2023-02-06
2. Situationsplan, inkom 2022-11-16
3. Fasadritningar, inkom 2023-01-13
4. Fasadritningar, inkom 2023-02-06
5. Planritningar, inkom 2023-01-13
6. Sektion, inkom 2023-02-06
7. Exteriörredovisning, inkom 2023-02-14
8. Kontrollplan fasadändring, inkom 2023-02-10

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. TÄRNAN 3. Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, rivning av lågdel, fasadändring och inre ändring av huvudbyggnad
2. Antikvarisk förundersökning, inkom 2023-01-13

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

3. Antikvariskt utlåtande avseende renoverings- och tillbyggnadsförslag, inkom 2023-02-27
4. Yttrande från sökande genom dennes arkitekter, inkom 2023-02-28

För lovet gäller följande

Anmälningar som ska göras

Slutanmälan för fasadändring ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/kompletera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovet följts, undertecknat av byggherren.

Upplysningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov och startbesked för fasadändring upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Fasadändringen får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Delges:

- sökande
- fastighetsägare

Underrättas:

- grannar avseende fasadändring

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar avseende fasadändring