

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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 varav ägarna till fastigheterna Breidablik 21 och 30 har haft synpunkter.

Byggnadsnämnden beslutade 9 november 2022 (§ 139) att avslå ansökan med hänsyn till att förslagets utformning och gestaltning strider mot förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § PBL.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden i Danderyds kommun för fortsatt handläggning. Länsstyrelsens sammantagna bedömning är att det föreligger förutsättningar att bevilja bygglov och att nämnden därför inte haft skäl att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med liten avvikelse för tillbyggnad av huvudbyggnaden på Villa Pauli. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar marklov med stöd av 9 kap. 35 § PBL.
3. 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.
4. Avgiften för handläggningen är 41 830 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 41 830 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Bakgrund

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.

Ärendet togs upp för prövning vid byggnadsnämndens sammanträde den 9 november 2022. Nämnden beslutade då om avslag med hänsyn till att förslaget utformning och gestaltning strider mot förvanskingsförbudet i 8 kap 13 § PBL.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden i Danderyds kommun för fortsatt handläggning. Länsstyrelsens sammantagna bedömning är att det föreligger förutsättningar att bevilja bygglov och att nämnden därför inte haft skäl att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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 ståndsmässig 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 trädskrona. 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 tidigare 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 containerlösning 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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 har 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

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.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

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.

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 förvanskningsförbudet 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.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Planritning källare inkom 2022-07-08
2. Planritning entréplan, inkom 2022-07-08
3. Sektionsritning A-A, inkom 2022-07-08
4. Sektionsritning B-B, inkom 2022-07-08
5. Sektionsritning C-C, inkom 2022-07-08
6. Sektionsritning D-D, inkom 2022-07-08
7. Ritning detaljer, inkom 2022-08-31
8. Fasadritning Öst, inkom 2022-08-31
9. Fasadritning Väst, inkom 2022-08-31
10. Fasadritning Norr, inkom 2022-08-31
11. Planritning takplan, inkom 2022-08-31
12. Situationsplan, inkom 2022-08-31
13. Marksektion, inkom 2022-10-27
14. Markplaneringsritning, inkom 2022-10-31

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. BREIDABLIK 8 (DANAVÄGEN 1). Ansökan om bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad.
2. Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län 24 februari 2023, ärendebeteckning 403-62884-2022
3. Byggnadsnämndens beslut 9 november 2022 (§ 139)
4. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2022-10-31
5. Yttrande från granne på fastigheten Breidablik 21, inkom 2022-09-29
6. Yttrande från granne på fastigheten Breidablik 30, inkom 2022-09-30
7. Sökandes svar på remissyttrande, inkom 2022-10-03
8. Sökandes svar på remissyttrande, inkom 2022-10-03
9. Fotografi från platsen, träd som ska bevaras. Foto taget 2022-10-20.

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera 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-ditt-arende

Utstakning och lägeskontroll

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Boka både utstakning och lägeskontroll via www.danderyd.se/kontaktakommunen under Kart- och mättjänster.

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

- Förslag till kontrollplan
- Medverkande sakkunnig kulturvärden (antikvarie) ska delta vid tekniskt samråd samt vid kritiska moment i genomförandet samt skriva en slutrapport.
- 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 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 kan komma att krävas.

Bygglov 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.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. 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.

Underrättas:

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

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar