

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BREIDABLIK 9 (STRANDVÄGEN 19)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av grindstuga

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 5 oktober 2022 (§ 123), att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av grindstuga vid Villa Pauli på fastigheten Breidablik 9. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län som den 24 februari 2023 beslutade att upphäva beslutet och återförvisa ärendet till nämnden.

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av grindstuga med en byggnadsarea om 77,4 kvm på fastigheten Breidablik 9 i Djursholm. Nämndens beslut om avslag motiverades med hänvisning till anpassningskravet, enligt 2 kap. 6 § PBL. Förslaget strider inte mot gällande detaljplan, men gestaltningen av taket bedömdes ge ett främmande intryck och bli ett alltför dominerande inslag i stadsbilden och i den kulturhistoriskt känsliga miljön.

Länsstyrelsens sammantagna bedömning är dock att nämnden inte haft skäl att avslå ansökan om bygglov för den aktuella grindstugan och att bygglov därmed ska beviljas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag.
Anders Englund, Jutviksvägen 16, 68152 Kristinehamn
3. Avgiften för handläggningen är 3 767 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgift har debiterats i samband med tidigare beslut. Tillkommande avgift för handläggningen motsvarar avgift för startbesked i ärendet, vilket motsvarar 3 767 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Bakgrund

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

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. Gestaltningmässigt 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.

Byggnadsnämnden beslutade den 5 oktober 2022 (§ 123) att avslå ansökan om bygglov. I gällande detaljplan är byggrätten 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 bedömdes 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. Byggnadsnämnden bedömde, med hänvisning till anpassningskravet, att förutsättningar för att bevilja bygglov saknades.

Fastighetsägaren överklagade beslutet och Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 24 februari 2023 att upphäva beslutet. Av länsstyrelsen beslut framgår att grindstugan uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap PBL och att nämnden därmed inte haft skäl att avslå ansökan. Takets svängda form är tydligt avvikande från befintliga byggnaders formspråk, men bedöms enligt länsstyrelsen inte påverka helhetsintrycket i sådan grad att det inte är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL. Länsstyrelsen har återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med beslutet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

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, utpekat 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

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 förvanskingsförbud, enligt 8 kap 13 § PBL.

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 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att förslaget inte strider mot detaljplanens bestämmelser. Byggnaden placeras inom avsedd plats på fastigheten och byggrätten överskrids inte. Fasader utförs i huvudsak av glas med tegel, i enlighet med detaljplanens utformningsbestämmelser.

Den illustration som finns med i planbeskrivningen på sidan 9 visar en liknande takutformning som i nu aktuell ansökan om bygglov. 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 dessa 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 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Länsstyrelsens beslut innehåller följande beskrivning och motivering:

Byggnaden har en kvadratisk planform och utformas med glasade fasader och hörnpelare i tegel. Taket beläggs med sedum. Förslaget redovisar ett utkragande tak som har välvda former med utsvängd takfot. Grindstugan är placerad på en framträdande plats inom fastigheten, väl synlig från allmän plats och det öppna landskapet med anslutande vattenytor. Grindstugan har ett modernt formspråk med egen karaktär som gör att byggnaden tydligt skiljer sig från befintliga byggnader på platsen, vilket enligt planhandlingarna var avsikten. Grindstugan framstår därför som en självständig byggnad men som understryker släktskap med de ursprungliga byggnadernas kraftfulla takformer. Takets svängda form är tydligt avvikande från befintliga byggnaders formspråk men bedöms enligt länsstyrelsen inte påverka helhetsintrycket i sådan grad att det inte är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

Länsstyrelsen har återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning, i enlighet med beslutet, och Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ska därmed bevilja bygglov.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2022-02-02
2. Sektion, inkom 2022-02-02
3. Plan- och fasadritningar, inkom 2022-02-02
4. Projektbeskrivning, inkom 2022-03-03

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande 2023-03-09 BREIDABLIK 9 (STRANDVÄGEN 19) Ansökan om bygglov för nybyggnad av grindstuga
2. Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 24 februari 2023 i ärende nr 403-56715-2022

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

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna Modin

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

Upplýsningar

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 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.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar