

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **DJURSHOLM 2:348 (YMERVÄGEN 55) Ansökan om bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad och garage samt rivning av kontor och garage**

### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad och garage. Rivningslov för rivning av kontor och garage inom Djursholms begravningsplats beviljades i det tidigare inlämnade lovet.

Byggnadsnämnden har tidigare, den 15 december 2021 (§ 182), beviljat rivningslov för rivning av befintligt förråd, kontorsbyggnad och verkstad med totalt 300 kvm varav 45 kvm öppenarea. Byggnadsnämnden beviljade även bygglov för nybyggnad av bisättningsbyggnad, byggnad med personalutrymmen samt garage- och förrådsbyggnad för bilar, traktorer och trädgårdsredskap, totalt 708 kvm.

Djursholms begravningsplats omfattas av skydd enligt 4 kap. kulturmiljölagen (1988:950), KML. En ansökan om tillstånd för att riva byggnaderna samt uppföra nya byggnader och en bisättningsbyggnad har inlämnats till länsstyrelsen. Förslaget har bearbetats efter synpunkter från länsstyrelsen vilket medför att en ny bygglovsansökan nu görs. Länsstyrelsen uttalade att kyrkogården ska behålla skogskaraktär, fler träd behöver sparas och byggnaderna ska underordna sig kapellet.

### **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.
3. Avgiften för handläggningen är 74 597 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### **Avgift**

Avgiften för bygglovet är 74 597 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden beviljade 15 december 2021 (§ 182) rivningslov för rivning av befintligt förråd, kontorsbyggnad och verkstad med totalt 300 kvm varav 45 kvm öppenarea samt bygglov för bisättningsbyggnad, en byggnad med personalutrymmen

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

och en garage-och förrådsbyggnad för bilar, traktorer och trädgårdsredskap, totalt 656,6 kvm.

Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 14 november 2022 att lämna tillstånd till rivning av del av befintlig ekonomigård samt nybyggnation av bisättningsbyggnad och ny ekonomigård enligt komplettering till ansökan som inlämnades till Länsstyrelsen den 3 oktober 2022. Tillståndet villkorades med vissa justeringar av förslaget.

Länsstyrelsen framförde att placering och utformning behöver bearbetas för att bättre ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen meddelade att bedömning även fortsatt var att den föreslagna gestaltningen fick för stor påverkan på kulturhistoriska värden. I bedömningen angav Länsstyrelsen att ytterligare naturmark behövde sparas, bisättningsbyggnaden volym minskas samt fasad- och takmaterial på personal- och ekonomibygnader ändras så att de tydligare utgör en kontrast mot Altorps kapell.

Tillkommande personal- och ekonomibygnader kommer i detta förslag att gestaltas med träfasader och plåttak. Bisättningsbyggnaden ska i stället få tegelklädda fasader med tegel som ska likna det på Altorps kapell. Byggnaderna har dragits in från vägen och minskat i volym jämfört med de två förslag som först inkom.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S 150 med beteckningen K. Enligt planen får fastigheten användas för begravnings- och kyrkoändamål. Högst 1/10 av fastigheten får bebyggas. Tomten är 116 875 kvm. Byggnad får uppföras till den höjd ändamålet behöver dock ej över 15 meter. På varje tomt får uppföras endast en huvudbyggnad. Därutöver får en komplementbyggnad bebyggas. Byggnad skall placeras minst 6 meter från tomtgränserna.

Enligt särskilda bestämmelser beträffande bebyggande av områden med A, H, K, T och Y äger byggnadsnämnden rätt att ifråga om byggnadssätt (antal byggnader), tomtstorlek, byggnads läge på tomt och byggnadsyta meddela de undantag som kunna påkallas, avseenden tillämpliga bestämmelser även som meddela med hänsyn till områdenas användande lämpade närmare föreskrifter.

Området har högt kulturhistoriskt värde. Djursholms begravningsplats omfattas av skydd enligt 4 kap kulturmiljölagen (1988:950), KML.

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

Den nya ansökan avser bygglov för bisättningsbyggnad, en byggnad med personalutrymmen och en garage- och förrådsbyggnad för bilar, traktorer och trädgårdsredskap, totalt 656.6 kvm. Byggnadsytan har minskats i jämförelse med det ursprungliga förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Rivningslov för rivning av befintligt förråd, kontor och verkstad med totalt 300 kvm varav 45 kvm öppensarea har tidigare beviljats.

Antalet föreslagna byggnader på tomten strider mot detaljplanen. Eftersom tomten är stor bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att den tål flera byggnader.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför att byggnadsnämnden i enlighet med särskilda bestämmelser i detaljplanen godtar undantaget om antal byggnader. Undantaget har även givits i det tidigare beviljade bygglovet. I övrigt stred inte förslaget mot detaljplanen.

Byggnaderna för bisättning, kontor och garage har bearbetats efter synpunkter från bl a länsstyrelsen vilket betyder att en ny bygglovsansökan nu görs. Länsstyrelsen uttalade att kyrkogården ska behålla skogskaraktär, fler träd behöver sparas och byggnaderna ska underordna sig kapellet. Länsstyrelsens beslut biläggs i denna ansökan.

### ***Ändringar i projektet***

I förhållande till tidigare beviljat bygglov med diarienummer BN 2021-001225 skiljer sig nu aktuella bygglovshandlingar med avseende på följande punkter:

- Byggnaden för bisättning har nytt breddmått, 7000 mm i stället för 11000mm.
- Kontorsbyggnaden föreslås med trä som fasadmaterial och målas i mörkbrun färg. NCS koder på fasadritningar.
- En illustration av fasaden mot sydost med bisättningsbyggnaden i tegel, entréutrymmet i glas och kontorsbyggnaden i trä bifogas övriga handlingar. Färgåtergivning blir inte alltid korrekt i skannade kopior men avsikten med denna illustration är att ge en överskådlig bild av bebyggelsen från entrésidan.
- Placeringen av bisättningsbyggnaden och kontorsbyggnaden har förskjutits två meter mot nordost med hänsyn till topografi och befintliga träd.
- En inmätning av träd har gjorts och lämnas som en kompletterande situationsplan. Försök kommer att göras för att spara så många träd som möjligt.
- Bisättningsbyggnadens tak har höjts 25 cm för att klara anpassningen till entréutrymmets tak bättre när bisättnings tegelfasad fått en klassisk avslutning mot takfoten med takgesims.
- Entrédörrar har breddats för att öka tillgängligheten.
- Smärre ändringar har gjorts invändigt.

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

Byggnaden uppfyller kraven på lämplig placering och utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden och ger en god helhetsverkan. (2 kap 6 § PBL)

Byggnaderna bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kraven på tillgänglighet. (8 kap 1 § PBL)

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Planritningar, entréplan, inkom 2023-03-19
2. Fasad-, sektion- och planritning, inkom 2023-03-19
3. Sektion- och planritning, inkom 2023-03-19
4. Fasadritningar NO, SO, NV, inkom 2023-03-19
5. Fasadritningar SV, NO, inkom 2023-03-19
6. Sit.plan på primärkarta, inkom 2023-03-19
7. Situationsplan, inkom 2023-03-19
8. Markplaneringsritning, inkom 2023-03-19
9. Exteriörredovisning, inkom 2023-03-19
10. Illustration fasad SO, inkom 2023-03-19

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. DJURSHOLM 2:348 (YMERVÄGEN 55) Ansökan om bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad och garage samt rivning av kontor och garage
2. Byggnadsnämndens beslut 15 december 2021 (§ 182)
3. Beslut från Länsstyrelsen i Stockholms län 2022-11-14, ärendebeteckning 433-14779-2022. Tillstånd till rivning samt nybyggnad på Djursholms begravningsplats, Danderyd kommun

### **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](http://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](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen) under Kart- och mättjänster.

#### **Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd**

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani

- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

### **Upplysningar**

För lovets 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 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 (om annan än sökande)
- grannar
- Länsstyrelsen

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar