

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **BREIDABLIK 9 (STRANDVÄGEN 19)**

### **Ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand för underhåll genom nedplockning och återuppförande av mur samt sanktionsavgift**

#### **Ärendet**

Ärendet avser ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand, t.o.m. 2025-03-31 för underhåll genom nedplockning och återuppförande av mur. Förslaget tillstyrks.

Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift ställd till fastighetsägaren för att ha påbörjat åtgärden utan beslut om lov och startbesked.

Förslaget är endast lämplig som en tillfällig lösning och därför kan ett tidsbegränsat lov för en kortare period tillstyrkas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förutsättningar för att bevilja tidsbegränsat lov t.o.m. 2025-03-31 och startbesked är uppfyllda.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov i efterhand t.o.m. 2025-03-31. Beslutet fattas stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Med stöd av 9 kap. 40 § PBL förenas beslutet med följande villkor:
  - a. Murens tegelstenar och granitstenar för sockeln samt glaserade krönpannor ska plockas ner och förvaras skyddade inomhus. Granitstenarna för sockeln ska även märkas upp och numreras.
  - b. Bruket ska analyseras och utvärderas tillsammans med murare och sakkunnig kulturvärden.
  - c. Under återuppförandet av muren ska medverkande sakkunnig kulturvärden och handläggare från miljö- och stadsbyggnadskontoret kallas till platsbesök vid följande moment:
    - Provdemontering av mur.
    - Provmurning av mur.
    - Slutlig syn när arbetet är färdigt.
3. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
4. För att genomföra åtgärden krävs medverkande certifierad sakkunnig kulturvärden (antikvarie). För uppdraget godkänns Cecilia Pantzar, Pantzar & Jancke, Kommendärsgatan 29, Stockholm. Sakkunnig Kulturvärden KUL2.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked i efterhand med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

6. Avgiften för handläggningen är 5 691 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
7. Slutbesked utfärdas när muren är återuppförd i enlighet med antikvarisk kontrollplan, kontrollplan enligt PBL, samt slutintyg och har godkänts.
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför Djursholm Country Club Estate AB (org nr 559140-8850), ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 5 443 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 12 § plan -och byggförordningen, PBF. Byggsanktionsavgiften ska enligt 11 kap. 61 § PBL betalas in till Danderyds kommun senast två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.
9. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 5 691 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

### **Bakgrund**

Den 10 januari 2024 inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret en ansökan om lov för underhåll, genom nedmontering och uppförande, av mur. Den 10 april 2024 inkom sökande med en skadeinventering av hela muren, uppdelad i etapper.

Den 2 maj 2024 fick miljö- och stadsbyggnadskontoret information om att åtgärden hade påbörjats olovligt. Arbetet stoppades och en ny ansökan om tidsbegränsat lov i efterhand har nu inkommit.

Ärendet avser nu en ansökan om tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2025-03-31 för underhåll genom nedmontering och återuppförande av mur. Beslutet omfattar även en byggsanktionsavgift ställd till fastighetsägaren för att ha påbörjat åtgärden utan beslut om lov och startbesked.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan D 303 med beteckningarna *RO1, b, f2, f3, q1, q3, q4, k1, r, a1, a2, a3, n1, n2, n3, n4*. Fastigheten ligger inom bevarandeområde för kulturmiljö, bevarandeområde B47, enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok.

Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Byggnaderna och den omgärdande muren är klassade som värdefulla och omistliga och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaderna och muren ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

En planbestämmelse stipulerar att ”Den befintliga muren som omgärdar planområdet samt dess grindar och grindstolpar får inte ändras avseende utbredning, höjd och utformning med tegel, natursten och smide”.

Åtgärden beskrivs som nödvändig för att muren är i dåligt skick och för att kunna köra in på fastigheten med byggtrafik, då muren är nedmonterad. Avsikten är att sedan återuppföra den igen och då samtidigt underhålla den.

### **Yttranden/remiss**

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

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

Muren som omgärdar Villa Pauli och fastigheten Breidablik 9 har höga kulturvärden och bedöms omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap 13 § PBL. Det innebär att den inte får förvanskas och ska hanteras varsamt.

Även den parkliknande tomten har mycket höga kulturvärden och ska i största möjliga mån hanteras varsamt. Tomten är en topografiskt varierad trädgårdsanläggning med rik vegetation som omgärdas av den karakteristiska muren. Här finns bevarad naturmark med berg i dagen som också är skyddad i detaljplanen. De flesta träd är även dessa skyddade och ska bevaras.



Det röda krysset i fotot ovan visar den delen av muren som nu delvis är nedplockad. Den plana marken visar den del av trädgården där poolen ska anläggas och där fastighetsägaren nu vill köra in med byggtrafik. Här finns en planbestämmelse som säger att markens nivå inte får ändras. Berghällen får inte heller röras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist



Muren som omgärdar Villa Pauli och fastigheten Breidablik 9 har utan beslut om lov och startbesked delvis rivits. Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs startbesked innan åtgärden påbörjas.

Med hänsyn till att detaljplanen medger ett så pass stort projekt som kräver mycket sprängning och byggtrafik bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att en nedmontering av redovisad del av muren kan tillstyrkas då det samtidigt blir ett sätt att skydda den. En annan vinst med en tillfällig nedmontering är att byggarbetet kan ske snabbare och på så vis minska tiden som grannar störs av buller. Miljö- och stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett varsamt underhåll av muren. Detta blir också en del av projektet. Underhåll av resterande delar av muren ska prövas i en separat ansökan.

Förslaget strider mot gällande lagstiftning och åtgärden uppfyller inte förutsättningarna för ett permanent lov, enligt 9 kap 33 § PBL.

Bedömningen i en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska göras utifrån vilka konsekvenser åtgärden får för bebyggelsemiljön, inte utifrån vilka kvaliteter åtgärden i sig har. Då muren ska återuppföras exakt likadan och med befintligt sparad material och likadant bruk, samt att markens nivåer inte förändras, kommer platsen inte att bära några spår av den tidsbegränsade åtgärden när den väl har avvecklats och muren underhållits och återuppförts.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven för att kunna ge ett tidsbegränsat lov t.o.m. 2025-03-31.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

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

1. Ansökan ändrad till tidsbegränsat lov 2024-05-29
2. Projektbeskrivning/arbetsbeskrivning från murare 2024-05-28
3. Tidplan 2024-05-28
4. Situationsplan 2024-01-10
5. Förslag till kontrollplan 2024-06-05
6. Antikvarisk kontrollplan 2024-05-28
7. Skadeinventering 2024-04-10
8. Elevations- och sektionssritning 2024-01-10
9. Foto påbörjad åtgärd 2024-05-08
10. Underlag sanktionsavgift

### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. Breidablik 9. Ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand för underhåll genom nedplockning och återuppförande av mur samt sanktionsavgift

### **För lovet gäller följande**

#### **Omfattning och utförande av kontroll**

Byggnadsverket ska enligt 8 kap. 4 § PBL uppfylla de tekniska egenskapskraven. Detta ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll och sakkunnig kulturvärden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

#### **Utstakning och lägeskontroll**

Lägeskontroll krävs. För beställning hos kommunen, kontakta mätavdelningen i god tid för överenskommelse om lägeskontroll.

#### **Anmälningar som ska göras**

- Slutansökan 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](http://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.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

- Intyg från antikvariskt sakkunnig att den antikvariska kontrollplanen följts och att byggnadsverkets (murens) kulturhistoriska värden bevarats, och inte förvanskats enligt 8 kap. 13 § PBL.
- Sakkunnigintyg om utförd lägeskontroll.

### **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 och startbesked 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. 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