

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Vingolf 12 (Friggavägen 2A) i Djursholm

Ärendet

Bostadsrättsföreningen Vingolf 1 har den 27 mars 2025 inkommit med en ansökan om planbesked för sin fastighet Vingolf 12. Ansökans syfte är att möjliggöra en styckning.

Vingolf 12 är belägen i Djursholm och omfattar 5 060 kvadratmeter. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad på cirka 900 kvadratmeter och en komplementbyggnad på cirka 130 kvadratmeter bruttoarea som uppfördes under tidigt 1900-tal. I huvudbyggnaden finns idag tre lägenheter respektive en bostad i komplementbyggnaden.

I kommunens kulturmiljöhandbok ligger Vingolf 12 inom ett särskilt värdefullt område och huvudbyggnaden är utpekad som särskilt värdefull. Fastigheten ingår även i ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Komplementbyggnaden uppfördes ursprungligen som en arbetarbostad och har en arkitektonisk utformning som speglar huvudbyggnadens jugendarkitektur. Det innebär att byggnaderna har en tydlig koppling och tillhörighet till varandra.

Sökanden beskriver i ansökan att huvudbyggnaden och komplementbyggnaden har olika behov av underhåll. Inom föreningen har inte underhåll av komplementbyggnaden prioriterats, vilket lett till att underhållet har blivit eftersatt. Föreningen önskar därför att fastigheten styckas så att Vingolf 12 bildar två delar där huvudbyggnaden finns inom den ena delen och att en egen fastighet bildas för komplementbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en styckning av fastigheten Vingolf 12 inte är lämplig då det strider mot kommunens översiktsplans princip att avstyckningar och förändringar i kvartersbilden inom riksintresseområden för kulturmiljöer undvikas för att inte påverka riksintressets värden. Det innebär att en styckning av fastigheten i enlighet med ansökan innebär en risk att förvanska de befintliga kulturmiljövärdena i området. Ett negativt beslut om planbesked föreslås därför till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att en styckning av fastigheten inte är lämplig. Den föreslagna åtgärden strider mot översiktsplanens princip om att avstyckningar och förändringar i kvartersbilden inom riksintresseområden för

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

kulturmiljöer bör undvikas och riskerar en negativ påverkan på kulturmiljön och fastigheten inom området.

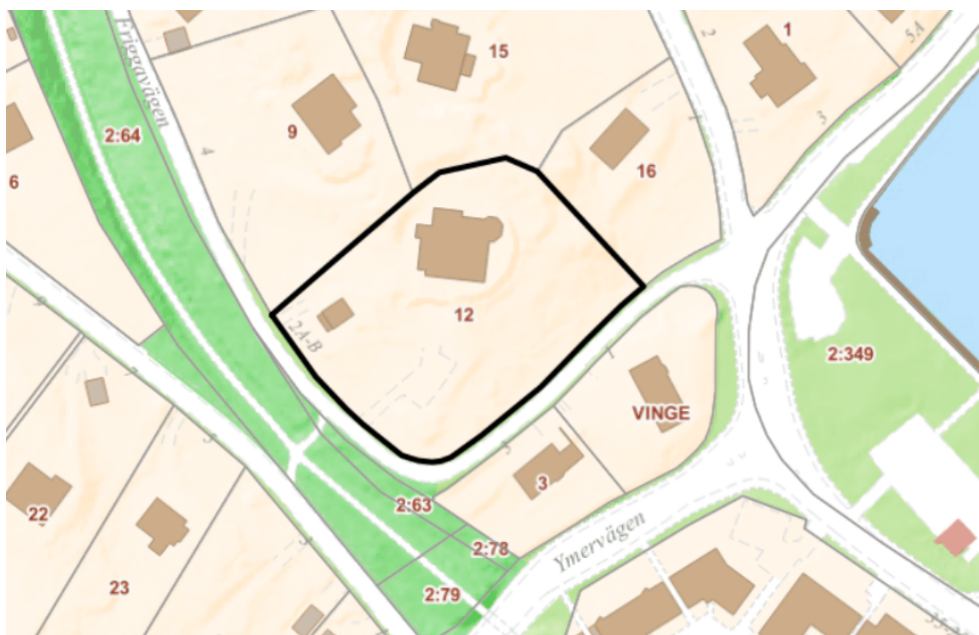
Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vingolf 1 har den 27 mars 2025 inkommit med en ansökan om planbesked för fastigheten Vingolf 12. Syftet med ansökan är att möjliggöra en styckning av fastigheten.

Vingolf 12 är en fastighet belägen i nordöstra Djursholm intill Framnäsvisken i Svalnäs och omfattar 5 060 kvadratmeter. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad på cirka 900 kvadratmeter samt en komplementbyggnad på cirka 130 kvadratmeter som uppfördes i början av 1900-talet. Komplementbyggnaden fungerade tidigare som arbetarbostad. I huvudbyggnaden finns idag tre lägenheter och i komplementbyggnaden inryms en bostad.

I ansökan redogör sökanden för att huvudbyggnaden och komplementbyggnaden har olika behov av underhåll. Komplementbyggnadens vård och underhåll beskrivs inte bli prioriterad inom bostadsrättsföreningen och att den därför har blivit eftersatt. Nuvarande ägarförhållande med fyra delägare som gemensamt ansvarar för två byggnader med olika behov av underhåll upplevs svårt. Ett tydligt ägarförhållande anses vara en förutsättning för att kunna säkerställa ett långsiktigt bevarande.

Föreningen önskar att fastigheten styckas så att Vingolf 12 bildar två delar där huvudbyggnaden finns inom den ena delen och att en egen fastighet bildas för komplementbyggnaden. De boende inom komplementbyggnaden önskar ta över ägarskapet av den nya fastigheten.



Fastigheten Vingolf 12.

Föreningen önskar att stycka fastigheten så att Vingolf 12 bildar två delar där huvudbyggnaden finns inom ena delen och komplementbyggnaden kan finnas inom en egen fastighet. Komplementbyggnaden uppfördes ursprungligen som en arbetarbostad och har en arkitektonisk utformning som speglar huvudbyggnadens jugendarkitektur. Det innebär att byggnaderna har en tydlig koppling och tillhörighet till varandra.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Det är inte bara själva byggnaderna inom fastigheten som är värdefull, även fastighetsindelningen och den hierarki av byggnader som finns inom fastigheten har betydelse för kulturmiljön. En fastighetsrättslig uppdelning av byggnaderna skulle medföra att en fysisk avgränsning mellan byggnaderna sätts upp i form av exempelvis staket eller häck. Det medför att byggnaderna tas ur sitt historiska sammanhang vilket riskerar att påverka dess kulturhistoriska värde.



Bild 1. Fastigheten Vingolf 12.



Bild 2. Huvudbyggnad inom Vingolf 12.

Sökanden anger att en separering av byggnaderna skulle ge bättre förutsättningar till ett långsiktigt underhåll. Detta då det inom bostadsrättsföreningen finns skilda meningar kring vilka resurser som ska läggas på förvaltning av huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Krav på underhåll för att kulturhistoriska byggnader bevaras ställs i plan- och bygglagen kapitel 8 § 14, vilket innebär att fastighetsägaren är ansvarig för att underhålla de byggnader som finns inom fastigheten.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ska områdets användning utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen ska avstyckningar och förändringar i kvartersbilden inom riksintresseområden för kulturmiljöer undvikas för att inte påverka riksintressets värden. Att fastigheten ingår i ett riksintresseområde för kulturmiljövården gör att den föreslagna åtgärden bedöms strida mot översiktsplanens intentioner.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna bedöms inte påverkas av förslaget. Byggnaderna kommer kvarstå i befintligt läge. Inga kända föroreningar finns inom fastigheten.

Dagvatten och skyfall

Inom fastigheten finns stora grönytor för att tillgodose infiltration enligt kommunens riktlinjer. Fastigheten är enligt länsstyrelsens skyfallskartering inte drabbad av översvämningsrisk. Detta beror på att fastigheten ligger förhållandevis högt i förhållande till kringliggande ytor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Buller

Fastigheten uppnår riktvärden för buller.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt att inleda en planprocess enligt inkommen ansökan. Ett negativt beslut om planbesked föreslås därför till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Möjligheten till förvaltning av huvudbyggnaden respektive komplementbyggnaden ska inte påverkas av ägandeskapet då fastighetsägaren enligt plan- och bygglagen kapitel 8 § 14 har ansvarar för att förvalta och omhänderta byggnaderna inom fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en styckning av fastigheten Vingolf 12 enligt ansökan strider mot kommunens översiktsplan som anger att styckningar inom riksintresseområde ska undvikas. Kommunen har även tidigare varit restriktiva kring liknande förslag.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Handläggningen av ansökan ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för planbesked. Vid ett eventuellt positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren, som bekostar planarbetet.

Upplysningar

Beslut som avser planbesked får inte överklagas, enligt 13 kap. 2 § punkt 2 plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, beslut om planbesked för Vingolf 12 daterat 2025-05-30
2. Ansökan om planbesked för Vingolf 12, daterat 2025-02-27
3. Bilaga mailskorrespondens, ansökan om planbesked för Vingolf 12, daterat 2025-06-04

Expedieras
Sökanden