

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **EKBERGET 5 (EKBACKSVÄGEN 64)**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad**

#### **Ärendet**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus om 158 kvm och garage om 50 kvm. Där huvudbyggnaden är tänkt att uppföras ligger ett stort flyttblock. Stenen är från istiden, har höga förhistoriska samt natur- och kulturvärden och bör därför bevaras. Enbostadshusets föreslagna placering förutsätter att det flyttblock som ligger på tomten tas bort. Fastighetsägarens förslag är att flyttblocket spräcks och flyttas i delar.

Förslaget bedöms inte uppfylla kraven på plan- och bygglagens krav på lämplighet och hänsyn till natur- och kulturvärden och landskapsbilden. Naturförutsättningarna på tomten tas inte tillvara.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja lov enligt förslaget.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Avgiften för handläggningen är 6028 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Avgiften för beslutet är 6028 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

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

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

För fastigheten gäller detaljplan nr S 367 med beteckningen BFI. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammantaget inte uppta en större yta än 250 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras till högst en våning med den högsta byggnadshöjden om 4,5 meter. Vind får inredas. Det finns även en djupbyggnadsbestämmelse som säger att en källarvåning får ha ett grundläggningsdjup av maximalt 4,5 meter. I planbeskrivningen står skrivet att det i sluttande terräng bör tillåtas suterrängvåning med bostadsrum.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Rivningslov för dessa byggnader gavs 15 december 2021, men rivningen har ännu inte påbörjats.

Åtgärden strider inte mot detaljplanen.

De föreslagna byggnaderna är planenliga. Men nybyggnation och markförändring ska också bedömas efter lämplighet och anpassning till platsen samt de geografiska och topografiska förutsättningarna.

### **Yttranden**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande:

- Resonemang kring alternativa placeringar
- Fastighetsägarnas önskemål om aktuell placering

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

- Möjligheten att dela på stenen och behålla delarna på tomten
- Problematiken kring det faktum att diskussionen kring flyttblocket uppstått sent i processen

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

Enligt 2 kap. 6 § ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Det befintliga enbostadshuset bedöms ha vissa miljöskapande kulturvärden då det är ett tydligt exempel på ett egnahemshus, typhus från Myresjöhus uppfört 1945. Huset är till- och ombyggt och rivningslov har redan beviljats, 2021.

Det föreslagna enbostadshuset har en våning, inredd vind, samt en suterrängvåning/källarvåning med frilagd fasad mot en terrass i norr. Huset uppgår till 158 kvm byggnadsarea, varav 11 kvm är öppenarea. Den beräkningsgrundande fasaden är långfasaden som vetter mot öst där entrén är placerad. Byggnadshöjden blir 3,2 meter och avstånd till tomtgräns blir 4,5 meter i tomtgräns mot öst, både för huvudbyggnaden och garaget. En lovpliktig stödmur behövs för att hålla massorna för ovanliggande terrasser på den västra sidan om byggnaden. Här löper en trappa upp till uteplats och pool. De övriga stödmurar som redovisas är ca 30 cm höga och bedöms inte vara lovpliktiga. Huset har vitputsade fasader och svarta betongpannor på taket. Entrén nås via en pergola som bildar en gång från gatan och garaget. Konstruktionen har inte ett tätt tak utan endast glesa ribbor och bedöms därför inte lovpliktig. Garaget uppgår till 50 kvm byggnadsarea/bruttoarea och har en byggnadshöjd om 2,7 meter.

På fastigheten Ekberget 5 finns ett flyttblock som är ca tre meter högt. Det ligger där fastighetsägaren önskar placera sitt nya enbostadshus. Närmare vägen, alldeles bredvid det befintliga enbostadshuset, ligger ytterligare två, betydligt mindre stenar. Troligen hör de ihop.

Av 9 kap. 35 § samt 9 kap. 30 § PBL som reglerar förutsättningarna för när mark- respektive bygglov ska ges framgår att åtgärder ska uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § PBL. I paragrafen stipuleras att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen samt så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Onödiga ingrepp i terrängen ska undvikas. Nya åtgärder ska anpassas till tomtens topografi och naturvärden. Tomtens förutsättningar vad gäller topografi, växtlighet, dagvattenavrinning och markbeskaffenhet ska beaktas. Större markingrepp ska undvikas så länge det inte är absolut nödvändigt för att utnyttja byggrätten. Tomternas karaktär ska bevaras och tomterna får inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

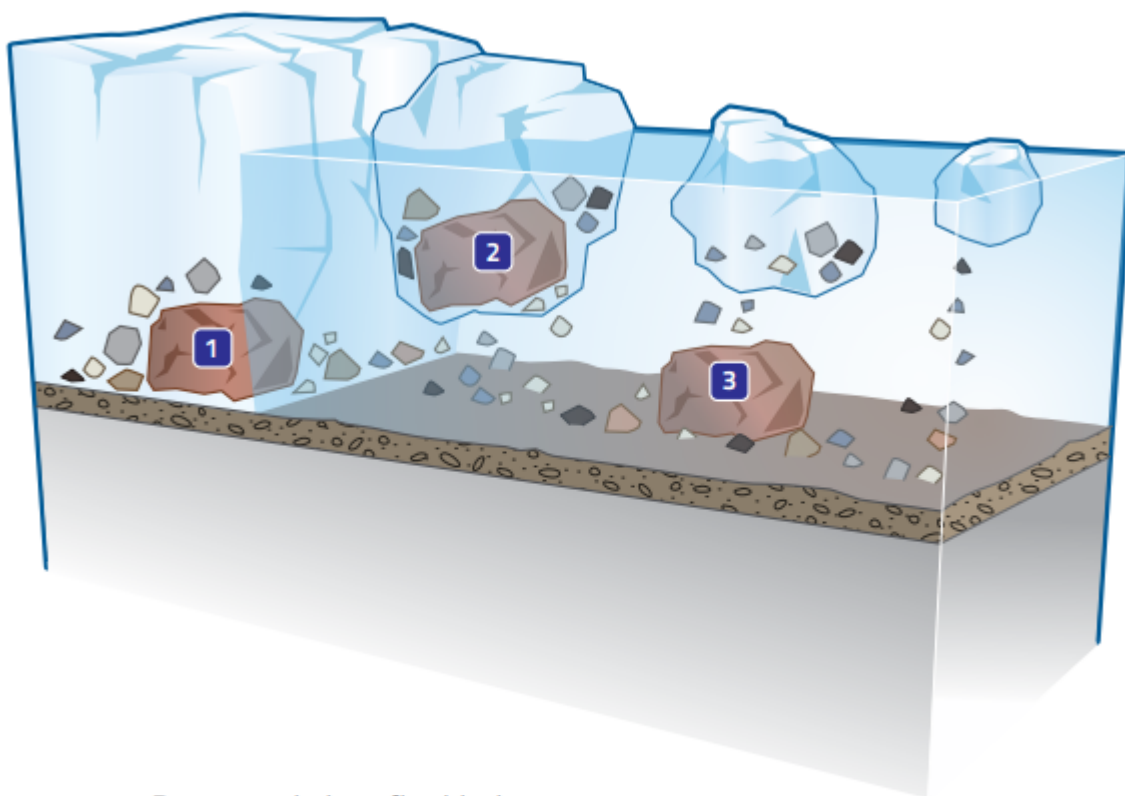
Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Flyttblocket har både ett naturvärde och ett förhistoriskt värde som ett minne från den senaste istiden. Inlandsisen slet sönder stora block från berggrunden som transporterades i isens rörelseriktning. När isen sedermera smälte hamnade flyttblocken på marken. Blocken är av varierande storlek och kan hittas mer eller mindre långt från den berggrund där det brutits loss. I det fall ett flyttblock transporterats i ett kringflytande isberg kan det ha hamnat långt ifrån sitt ursprungliga område. Blocken förekommer i de delar av norra halvklotet som under någon av de senaste istiderna varit täckta av is.

Flyttblocken är stora, ibland flera meter i diameter och ligger ensamma, väl synliga och såsom ”utslängda” och avvikande från den omkringliggande terrängen.

Inom den svenska folktron kallades flyttblocken för ”jättekast” då man trodde det var jättar och troll som kastat blocken. Då jättar och troll hörde ihop med djävulen trodde man att dom inte tålde ljudet av kyrkklockorna och därför kastade de stora stenarna mot kyrkorna.

Med hänsyn till folktron och historien är flyttblocken också en del av det immateriella kulturarvet som hör till den muntliga traditionen.



### Processen bakom flyttblock

1. Stort block infruset i inlandsisen, den transporteras med isens rörelse till kanten.
2. Inlandsisen kalvar och blocket transporteras med isberget.
3. Isberget smälter och blir mindre – blocket smälter loss.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

Det finns flera flyttblock i Sverige som är skyddade, tex som naturminne. Ett exempel är Johannesdals flyttblock i Vårberg i Stockholm. Skyddad som en fornlämning är flyttblocket som fungerat som galgsten, vid Sotholms härads avrättningsplats i Jordbro utanför Stockholm.

Ärendet har samordnats med landskapsarkitekt på Tekniska kontoret. Landskapsarkitekten framför en stark avrådan då flyttblock och andra geologiska lämningar är något som starkt värnas om att bevara. Att ta bort eller ta sönder flyttblocket skulle leda till förlorade värden på fastigheten. Något som i förlängningen bidrar till utarmning av värdefull natur- och kulturhistorisk miljö.

Sökande har inkommit med ett yttrande över tjänsteskrivelsen. Där framförs bl.a. hur starkt önskemålet av aktuell placering är. Vidare framhålls det faktum att andra placeringar är möjliga samt problematiken kring att man kommit så långt i projekteringen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att flyttblocket är värdefullt ur flera aspekter vilket gör att det bör bevaras. Ett lägsta krav är att det bevaras inom fastigheten, m.a.o. finns eventuellt en möjlighet att flytta det något, för att göra plats för det nya enbostadshuset. Att spräcka flyttblocket i flera bitar kan inte tillstyrkas. Detta har kommunicerats med sökanden, men fastighetsägaren vill få förslaget prövat i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Flyttblocket är bevarandevärt av flera skäl och i bedömningen ingår också det faktum att det finns möjlighet till alternativa placeringar på tomten. Att placera huvudbyggnaden på den plats där flyttblocket ligger, som föreslås i ansökan, är inte den enda möjligheten att utnyttja bygggrätten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 30 och 35 §§ PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov och marklov.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

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

1. Fasadritning Ö, V, inkom 2023-01-20
2. Fasadritning S, N, inkom 2023-01-20
3. Yttrande från sökanden, inkom 2023-01-19
4. Foto från platsbesök, 2022-11-21
5. Marksektion A-A, G-G, inkl. fasad garage, inkom 2022-11-16
6. Marksektion B-B, E-E, F-F, inkl. fasad garage, inkom 2022-11-16

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Karolina Lundquist

7. Marksektion A-A, C-C, inkom 2022-11-16
8. NBK/Situationsplan, inkom 2022-08-15
9. Planritning Bottenplan, inkom 2022-08-15
10. Planritning Källarplan, inkom 2022-08-15
11. Planritning Vind, inkom 2022-08-15
12. Situationsplan befintliga byggnader, inkom 2022-03-08 (i tidigare ansökan)

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. Ekberget 5. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.

---

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)