

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

RURIK 5 (NORNORNAS VÄG 4) Ansökan om rivningslov, marklov och bygglov för rivning av befintlig byggnad, nybyggnad av enbostadshus och urschaktning av garagedfart

Ärendet

Ärendet avser rivningslov för rivning av befintlig huvudbyggnad och garage, bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt marklov för urschaktning av garagedfart.

Förslaget bedöms inte uppfylla kraven. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja bygg- och marklov för förslaget. Rivningslov kan beviljas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen, PBL.
4. Avgiften för handläggningen är 6593 kronor för rivningslovet och 6631 kronor för avslag (totalt 13 224 kronor) i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 13 224 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ett enbostadshus har tidigare funnits på platsen, uppförd i början av förra sekelskiftet. Fastigheten var då dubbelt så stor och styckades av till två lotter (Rurik 5 & 6), i början av 1970-talet, då befintligt enbostadshus också uppfördes. I mitten av 1980-talet ändrades detaljplanen men byggrätten och övriga planbestämmelser ändrades inte. Nu föreslagen byggnad är gestaltad med den ursprungliga byggnaden och övriga byggnader från tiden som utgångspunkt. Då detaljplanen ändrades infördes också bestämmelsen ”m” om miljöhänsyn vid fastighetsbildning och nybyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S420 med beteckningen BF II m. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 211 kvm.

Komplementbyggnad om max 40 kvm får uppföras.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 räknat från medelmarknivå. Utöver angivet våningsantal får antingen inredningsbar vind eller inredningsbar sluttningsvåning anordnas. I detaljplanens bestämmelser finns inget källarförbud.

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

På med m betecknat område skall bebyggelse utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart eller kulturhistoriska karaktär.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B17. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad om ca 143 kvm samt ett garage om ca 40 kvm uppförda i början av 1970-talet. Ansökan avser rivning av befintliga byggnader samt bygglov för ett enbostadshus. Byggnaden har två våningar, källare och inredd vind. Fastighetsägarnas önskemål är att bygga ett enbostadshus som bättre passar in på platsen och som är väl anpassat till omkringliggande bebyggelse.

Enbostadshuset uppförs med en byggnadsarea om 211 kvm och bruttoarea om ca 500 kvm. Byggnadshöjden blir 7,5 meter.

Yttranden

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

- Garagenedfarten är en viktig del i trädgårdsarkitekturen (som inte redovisas i sin helhet i bygglovsansökan då dessa åtgärder inte är bygglovpliktiga) med vackra planteringar vid sidorna om nedfarten.
- Även om garagenedfarten påverkar kulturmiljön i viss mån, så är den inte att betrakta som en påtaglig skada.
- Garageportar i sig inför ett skalelement som är främmande avseende villor från nationalromantiken men i dagsläget kräver all villaplanering en respekt för att bilen ingår, som en viktig del i det moderna livet.
- Vidare framförs synpunkter kring resonemanget om den tidigare avstyckningen som minskat aktuell fastighets (den avstyckade lotten) storlek men behållit samma byggrätt.
- Exempel på andra garagenedfarter med stödmurar i Djursholm som är relativt nybyggda.
- Nornornas väg är en liten väg som passeras av ytterst få bilar respektive människor. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning kvarstår.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I det här fallet omfattas de befintliga byggnaderna inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om de bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Till skillnad från vad som sägs i första punkten behöver tillämpning av andra punkten inte grundas på detaljplan eller områdesbestämmelser, se Didon m.fl., PBL, kommentaren till 9 kap. 34 §. Byggnaderna bedöms inte ha värden som gör att de bör bevaras.

Byggnaderna önskas rivras på grund av svårigheten att utnyttja byggrätten fullt ut. Befintlig huvudbyggnads konstruktion och hållfasthet klarar inte att byggas på i den omfattning som projektet avser.

Med hänsyn till kommunens miljö- och klimatmål ses det som positivt att befintlig byggnad kan bevaras och att byggrätten används genom att addera till befintlig byggnad. Då detta inte är möjligt med aktuell byggnad bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret sammantaget att det finns skäl att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Enligt arkitektens projektbeskrivning framgår att husets gestaltning valts eftersom fastigheten är belägen i den gamla delen av Djursholm bland många fina kulturhus. Fastighetsägarna har önskat ett stort hus i nationalromantisk stil, vilket passar väl in i området.

Huset är tänkt att uppföras med tre rektangulära huskroppar placerade efter varandra – en bredare i mitten och två smala på dess syd- respektive nordgavel. De tre huskropparna har samma taktyp med i huvudsak 45 graders lutning. Med denna utformning minskas husets skala då dels taknockarna når upp till olika nivåer och dels kommer att upplevas som relativt smalt genom att de båda gavlarna endast blir 5,2 meter respektive 7,2 meter breda. Även uppdelningen av fasaden i tre olika liv kommer också minska husets storhetskänsla.

Som många andra nationalromantiska hus i området avses hustaket beläggas med traditionellt rött lertegel. Fasadernas entréplan utförs putsade och målas i en svagt bruten vit kulör medan det övre planets fasader bekläs med träspån som målas i en grön kulör. Vindskivor och andra snickerier målas i samma kulör som väggpanelen men i en lite djupare nyans.

Fönstersnickerierna av trä målas i en bruten röd kulör liksom balkongfronterna som utformats som dekorationer på fasaderna. Kulörmässigt avvikande avses de båda

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

entrédörrarna bli, då de i likhet med många andra lite påkostade hus får dörrar av ek som oljas eller lackas.

Garagedfartens båda portar målas mellanrå för att inte dra uppmärksamheten till källarplanet som man bara ska ana vid nedfarten. Ofta har husen försetts med olika kombinationer av arkitektoniska stilar. Så även i detta projekt där nationalromantik kompletteras med lite jugend (tex de välvda vindskivorna). Naturligtvis kommer den tre decimeter höga sockeln respektive garageportarnas väggpelare att kläs med natursten i likhet med de flesta grannhusen.

Vid beräkning av byggnadshöjden ska man enligt praxis utgå från den fasad som är riktad mot allmän plats och som ger det mest dominerande intrycket och får störst omgivningspåverkan. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer den långfasad som vetter mot Svalnäs vägen som beräkningsgrundande.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Med fasadplan avses det plan som representerar den största delen av en väggs fasadliv. Byggnadshöjden uppgår till 7,5 meter. Byggnaden görs tillgänglig genom att en hiss installeras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden genom sin gestaltning är väl anpassad till bebyggelseområdet, med undantag av den föreslagna garagedfarten. Detaljplanen medger en möjlighet att bygga en fristående komplementbyggnad för tex ändamål garage. I aktuellt förslag används hela byggrätten för enbostadshuset med garaget placerat under huset. Dock är fastighetens infart orienterad från Nornornas väg, som är en liten väg vilket ger åtgärden en begränsad omgivningspåverkan.

Byggrätten skulle kunna utnyttjas utan den markförändring som redovisas i förslaget. Exempelvis med ett garage i markplan alternativt ett fristående garage. Då krävs en omprojektering av huset.

Markförändring ska bedömas efter lämplighet och anpassning till platsen.

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 framgår 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.

Kulturmiljöhandboken lägger stor vikt vid att större markingrepp ska undvikas. Tomternas karaktär ska bevaras och tomterna får inte förändras genom stora anläggningsarbeten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Förslaget avviker, genom urschaktningen för garagedfarten, från detaljplanen med avseende på den miljöhänsyn som ska tas till områdets egenart och kulturhistoriska karaktär. De stödmurar som redovisas hamnar inte på den punktprickade marken.

Både under jugendepoken och nationalromantiken, när största delen av området bebyggdes, var naturen i fokus och det ansågs viktigt att villabebyggelsen underordnade sig de naturliga förutsättningarna i form av topografi och vegetation.

Enligt 2 kap. 6 § tredje stycket, PBL, ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Åtgärden innebär en avsevärd förändring av tomtens topografi och innebär enligt kontoret ett onödigt ingrepp i terrängen då tomten i stort sett är helt plan.

Fastigheten Rurik 5 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Djursholm [AB38] (Danderyds sn). Riksintressets uttryck utgör följande:

”Det oregelbundna planmönstret uppbyggt kring Djursholmsbanan som huvudstråk, med stora naturtomter, stora villor där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism. Skola, stationer, parker och andra anläggningar för gemensamma funktioner.”

Angående gestaltningen av byggnaden bedöms den vara förenlig med 2 kap. 6 § PBL.

Vid bedömningen av urschaktningen för garagedfarten ska beaktas att stora naturtomter, såsom redogjorts för ovan, är ett uttryck för riksintresset.

Vid en överprövning (i ärende BN 2022-000173) av en större markförändring inom riksintresset Djursholm skrev länsstyrelsen nyligen i sitt beslut. Detta måste vi förhålla oss till:

”Tomterna i Djursholm planerades medvetet stora och med en medveten gatustruktur som formades efter trädgårdsstadens ideal där man följde de naturliga förutsättningarna på platsen. Detta innebar att träd och berg i dagen togs tillvara och gatorna anpassades efter topografin, vilket ofta tillskapade slingrande gator och kuperade tomter. Genom att tillvarata den ursprungliga vegetationen blev villasamhället lummigt och grönskande. Hus och trädgårdar är anlagda följsamt efter tomternas topografi, utan stora plansprängningar eller utfyllnader. Det är genom bebyggelsens anpassning till områdets topografiska förhållande som bebyggelsen binds samman till ett bebyggelseområde. Tomterna är stora och gatu- och tomtstrukturen är känslig för förändringar som bryter den ursprungliga utformningen som är anpassad efter topografi och vegetation. De lummiga trädgårdstomterna är sårbara för åtgärder som tar bort karaktärsskapande marknivå och vegetation. Det påverkar naturtomterna negativt.”

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden, med stöd av 9 kap. 34 § PBL, beviljar rivningslov för befintligt enbostadshus och garage på fastigheten.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan avs. stödmurar, inkom 2023-01-23
2. Markplaneringsritning med vändzon, inkom 2023-01-23
3. Nybyggnadskarta 2022-09-22
4. Planritning källarvåning, inkom 2022-09-22
5. Markplaneringsritning och planritning, inkom 2022-09-22
6. Markplaneringsritning garagedfart, inkom 2022-09-22
7. Marksektion garagedfart, inkom 2022-09-22
8. Markplaneringsritning elevation staket och grindar, inkom 2022-09-22
9. KA certifikat, inkom 2022-08-23
10. Sektion A-A, inkom 2022-08-22
11. Fasadritning S, garagedfart, inkom 2022-08-22
12. Planritning, MMN/BH, inkom 2022-06-09
13. Planritning vind, inkom 2022-06-08
14. Planritning övervåning, inkom 2022-05-09
15. Planritning entrévåning, inkom 2022-05-09
16. Planritning källarvåning, inkom 2022-05-09

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

17. Projektbeskrivning, inkom 2022-05-09
18. Sektionsritning F-F, inkom 2022-05-09
19. Sektionsritning E-E, inkom 2022-05-09
20. Sektionsritning D-D, inkom 2022-05-09
21. Sektionsritning B-B, C-C, inkom 2022-05-09
22. Fasadritning V, entréfasad, inkom 2022-05-09
23. Fasadritning Ö, inkom 2022-05-09
24. Fasadritning N, gavel 2022-05-09
25. Illustration mot garage, inkom 2022-11-10
26. Illustration mot uteplats, inkom 2022-11-10
27. Illustration mot trädgård, inkom 2022-11-10
28. Illustration från trädgård, inkom 2022-11-10
29. Illustration mot huvudbyggnad, inkom 2022-11-10
30. Yttrande över tjänsteutlåtandet, inkom 2023-01-16

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Rurik 5. Ärendet avser rivningslov för rivning av befintligt enbostadshus och garage, bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt marklov för urschaktning av garagedfart.

Delges:
- sökande