

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

YSÄTER 41 (BJÖRKEBERGAVÄGEN 1) Ansökan om rivningslov för rivning av byggnad (poolvilla)

Ärendet

Ärendet avser rivningslov för rivning av byggnad (poolvilla) med en yta om 31 kvm.

Rivningslov har tidigare getts för rivning av del av byggnaden (dnr B 2021-000871). Byggnaden på fastigheten Ysäter 41 bedömdes inte som en värdebärande del för riksintresset. Ytorna som ansökan avsåg var dessutom i så dåligt skick och ej fackmässigt utförda, varför rivningsåtgärderna bedömdes som behövliga för att höja och förlänga byggnadens livslängd. Dessutom var de placerade på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Under rivningsarbeten upptäcktes att konstruktionen var bristfällig och en stor del av den bärande konstruktionen inte var fackmässigt utfört, vilket har föranlett nu aktuell ansökan. Den befintliga byggnaden bedöms vara i dåligt skick och ej fackmässigt utfört. Den föreslagna rivningsåtgärden bedöms därför vara lämplig. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns förutsättningar att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL. Kraven i tillämpliga bestämmelser i kapitel 2 och 8 plan- och bygglagen bedöms uppfylla.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.
4. Avgiften för handläggningen är 3 454 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
5. Slutbesked krävs.
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

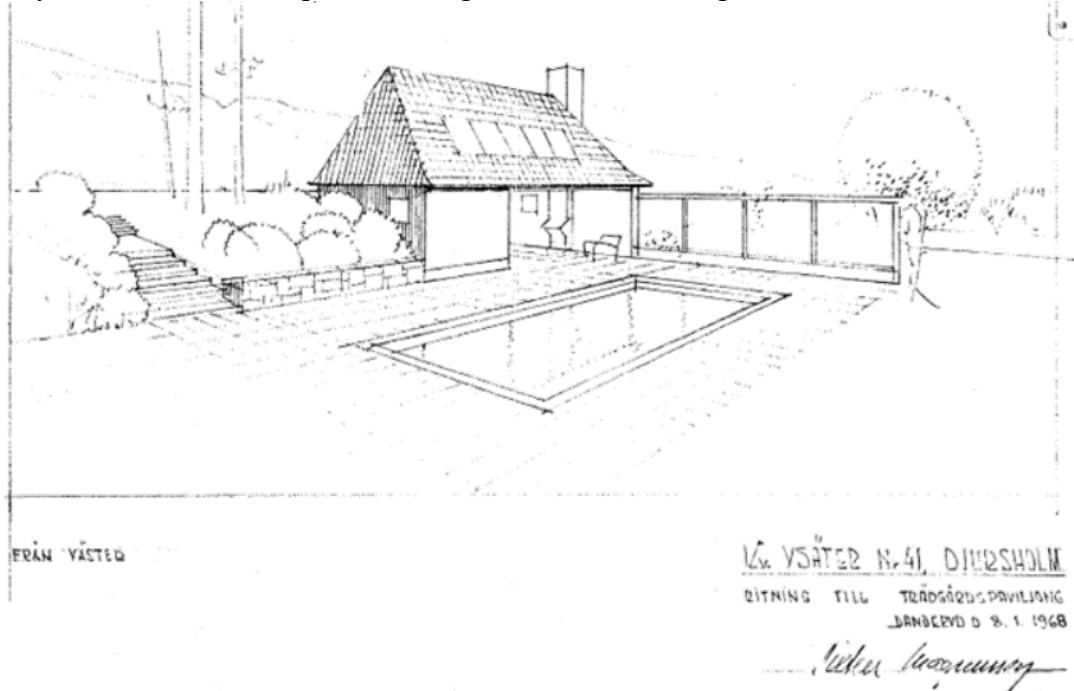
Avgiften för beslutet är 3 454 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

På fastigheten Ysäter 41 finns en mindre byggnad med tillhörande lusthus och swimmingpool. Enligt nybyggnadsritningar daterade 1968 ska denna byggnad ha

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

uppförts som en trädgårdspaviljong. Gestaltningmässigt har byggnaden drag som knyter an till den äldre portvaxtsstugan med slammat tegel och valmad takform.



Byggnaderna på fastigheterna Ysäter 41 och 42 hade stått obebodda en längre tid och underhållet var mycket eftersatt. Båda byggnaderna bedömdes därför vara i dåligt skick och i besiktningsprotokollen konstaterades sättningskador samt fuktproblem.

De aktuella byggnaderna saknar rivningsförbud i gällande detaljplan. Frågan blev då om byggnaderna har ett sådant historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde att de bör bevaras enligt 9 kap. 34 § p. 2.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslog 25 maj 2020 att byggnadsnämnden skulle avslå ansökan om rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ysäter 42, med stöd av 9 kap. 34 § 2 p PBL, då byggnaden borde bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslog med stöd av 9 kap. 34 § att byggnadsnämnden ger rivningslov för övriga byggnader på fastigheterna Ysäter 41 och Ysäter 42.

Byggnadsnämnden beslutade 4 juni 2020 (§ 74) att avslå ansökan om rivningslov för alla byggnader på fastigheten Ysäter 41 och 42. Garaget på Ysäter 42 fick rivas.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län som i beslut den 20 november 2020 avslög överklagandet i den del som avser nekat rivningslov för huvudbyggnaden/portstugan på fastigheten Ysäter 42. Länsstyrelsen upphävde dock nämndens beslut att neka rivningslov för byggnaderna på fastigheten Ysäter 41. Ärendet återförvisades för förnyad prövning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Byggnadsnämnden beslutade vid ny prövning 10 december 2020 (§ 184) att avslå ansökan på nytt. Beslutet motiverades med att med miljömässig värdefull bebyggelse avses inte bara byggnader som i sig är värdefulla. Poolhuset och lusthuset tillsammans med portstugan bedömdes utgöra en enhet. De senare uppförda byggnaderna har gestaltungsmissigt drag som på ett tydligt sätt knyter an till den äldre portstugan.

Vid ny prövning avslag länsstyrelsen överklagandet. Länsstyrelsen ansåg likt byggnadsnämnden att poolhuset och lusthuset ingår i en gemensam miljö med portstugan och därför har miljömässiga värden. Poolhuset och lusthuset i sig har svag bäring på riksintresset Djursholm, men detta är sekundärt i sammanhanget.

Den 30 juli 2021 beviljades rivningslov för del av byggnaden (dnr B 2021-000871). Byggnaden på fastigheten Ysäter 41 bedömdes inte som en värdebärande del för riksintresset. De föreslagna rivningsåtgärderna bedömdes som behövliga för att höja och förlänga byggnadens livslängd. Dessutom var ytan placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas.

Syftet med renoveringen var att bevara byggnaden som var planerad att byggas till med en föreslagen huvudbyggnad på fastigheten. De befintliga ytorna som revs bedömdes vara i så dåligt skick och ej fackmässigt utförda.

Under rivningsarbeten upptäcktes att konstruktionen var bristfällig och en stor del av den bärande konstruktionen inte var fackmässigt utförd. Efter en djupare besiktning konstaterades att byggnadens konstruktion och bärighet var bristfällig.

Ärendet avser rivningslov för rivning av byggnad (poolvilla) med en yta om 31 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheterna Ysäter 41 och 42 gäller detaljplan nr S142 med beteckningen BÖII n 1600. Enligt planbestämmelserna får respektive tomt bebyggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnad får uppta högst 1/9 av tomten och komplementbyggnad får ha en byggnadsarea om max 40 kvm. Huvudbyggnad får ha två våningar och en byggnadshöjd om 7,6 meter. Planen, som antogs 1965, saknar helt bestämmelser om rivningsförbud och skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Fastigheterna ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap 6 § miljöbalken (Djursholm AB38). Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Som motiv för riksintresset anges att Djursholm var landets första som förort anlagda villastad grundad på privat initiativ, och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen. En föregångare vad gäller planutformning och med individuellt utformad bebyggelse som framför allt speglar perioden 1890–1930 och boendet för ett högborgerligt och intellektuellt samhällsskikt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 10 § PBL krävs rivningslov för att riva en byggnad, eller en del av en byggnad, inom detaljplanelagt område.

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.

Djursholm är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen att villastaden är ”en föregångare vad gäller planutformning och med individuellt utformad bebyggelse som framför allt speglar perioden 1890 - 1930 och boendet för ett högborgerligt och intellektuellt samhällsskikt.”

Idag saknas dock den kulturhistoriskt viktiga kopplingen till huvudbyggnaden och ursprungliga bebyggelsen som idag är styckad i sex mindre villatomter. Att byggnader i den ursprungliga Villa Björkberga sedan länge har rivits och tomtindelningen ändrats så radikalt i kvarteret gör den historiska avläsbarheten svår i detta avseende.

Byggnaden på fastigheten Ysäter 41 bedöms inte som en värdebärande del för riksintresset. Den befintliga byggnaden bedöms vara i så dåligt skick och ej fackmässigt utfört och därmed bedöms den föreslagna rivningsåtgärden som lämplig.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns förutsättningar att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Marksektion 2023-03-16
2. Illustration 2023-03-16
3. Yttrande 2023-02-21
4. Skrivelse 2023-02-21
5. Situationsplan 2022-11-17
6. Rivningsplan 2022-11-17
7. Kontrollplan 2022-11-17
8. Foto 1 2022-04-04
9. Foto 2 2022-04-04
10. Foto 3 2022-04-04

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. YSÄTER 41 (BJÖRKEBERGAVÄGEN 1) Ansökan om rivningslov för rivning av byggnad (poolvilla)

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. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Utstakning och lägeskontroll

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

Anmälningar som ska göras

- Slutansökan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutansökan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Slutansökan med intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan/rivningsplan med tillhörande materialinventering utförts och lovet följts, undertecknat av byggherren.

Upplysningar

För lovet 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.

Lov 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar