

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **VINTERGRÖNAN 14 (ÖSTBOVÄGEN 13A)**

### **Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt hus samt installation av eldstad**

#### **Ärendet**

Ansökan avser rivning av befintligt enbostadshus och bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Den befintliga byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och ska därför bevaras. Byggnaden har dock stort eftersatt underhåll både invändigt och utvändigt. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja rivningslov, och därmed även bygglov.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår 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. Avgiften för handläggningen av rivningslovet är 6 594 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 6 594 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

#### **Bakgrund**

Byggnaden är en väl bevarad egnahemsvilla sedan byggnadsåret 1942, dock med stort eftersatt underhåll. De nya fastighetsägarna ansöker om rivning.

*Vintergrönan 14*  
RITNING TILL NYBYGGNAD Å TOMT NR 9 I KV.  
VINTERGRÖNAN, NORA TRÄDGÅRDSSTAD.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

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

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

För fastigheten gäller detaljplan nr S65 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 157 kvm.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad i en våning om ca 101, 27 kvm, vilket innebär att det finns bygg rätt kvar att utnyttja både för en ev. påbyggnad med en våning samt tillbyggnad.

Byggnaden är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ev. ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Gällande detaljplan är från 1957 och saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen göra en prövning av ex. kulturvärden i varje enskilt byggärende. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning har också stöd i pågående inventering och arbetet med framtagande av Danderyds kommuns nya kulturmiljöprogram. Där har fastigheten (både byggnaden och tomt) inventerats och bedömts vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

#### **Yttranden**

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökandes synpunkter föranleder ingen ny bedömning.

#### **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 byggnaden inte av rivningsförbud i detaljplan. Det krävs inget utpekande i förväg för att förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL ska vara tillämplig. En byggnad kan nekans rivning med hänsyn till historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Det behöver inte vara särskilt kulturhistoriskt värdefullt för att rivning ska kunna nekans. Det räcker med att det t.ex har ett miljömässigt värde. Men för att underlätta för såväl den enskilde som miljö- och stadsbyggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla och miljömässigt värdefulla.

Kommunfullmäktige har därför uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att inventera kommunens samtliga fastigheter och uppdatera kulturmiljöhandboken till ett digitalt kulturmiljöprogram. Inom det pågående arbetet med kulturmiljöinventeringen har fastigheten Vintergrönan 14 pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Frågan blir då om den 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 §.

Vid prövning av frågan om rivningslov utifrån bestämmelsen i 9 kap. 34 § ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Av förarbetena till lagstiftningen, se prop. 1985/86:1 s. 288–289 framgår att syftet med rivningsreglerna är att de ska kunna fungera som ett komplement till byggnadsminnesförklaring och ge kommunerna vidgade möjligheter att bevara bebyggelse. Bestämmelserna i 9 kap. 34 § PBL får mot denna bakgrund ses som en möjlighet att låta de allmänna intressena av att bevara kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten på det från dennes synpunkt mest rationella sättet. Det ligger således ett stort ansvar på kommunen att bevaka de allmänna intressena vid prövning av ett rivningslov, se RÅ 1993 ref. 14.

Aktuell byggnad uppfördes 1942. Huset är i en våning med källare innehållande garage. Det ligger placerat mitt på tomten i slutet av en grusad gång. Ett gott exempel på en individuellt utformad 1940-talsvilla med välbevarad tidstypisk karaktär. Arkitektens namn går ej att utläsa från originalritningarna. Arkitektoniskt har byggnaden tidstypiska kvaliteter i form av ett symmetriskt formspråk med putsade fasader och valmat tegeltak. Takmaterial, fönster och dörrar är bevarade och byggnaden är i princip oförändrad från byggnadsåret.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har höga arkitektoniska kvaliteter och ett högt kulturhistoriskt värde. Dels som ett välbevarat enskilt objekt och som en av få bevarade 1940-talsvillor inom bebyggelsemiljön Nora trädgårdsstad.

Villasamhällets årsringar speglar Danderyds kommuns olika utbyggnadsfaser och varierade arkitektur- och stadsplaneideal. Det finns inte så många byggnader från första halvan av 1940-talet kvar och de som finns är oftast förändrade och inte sällan hanterade ovarsamt. En stor del av de äldsta villorna har förlorat sin tidstypiska karaktär till följd av senare ovarsamma om- och tillbyggnader.

Bebyggelseutvecklingen i Nora, Klingsta, Klingsta Park och Berga kom igång under 1920- och 30-talen. Dessa villasamhällen riktade sig i första hand till arbetare och tjänstemän och bestod i huvudsak av så kallad egnahemsbebyggelse. Egnahemsrörelsen var ett försök att råda bot på den fortsatta bostadskrisen i städerna. Grundtanken var att familjer genom lån från arbetsgivare eller stat fick möjlighet att köpa sig en tomt där de kunde bygga ett hus och anlägga en liten trädgård med grönsaksland och fruktträd.

Fastighetsägaren framför att han har hört av sig till bygglovsjouren och frågat om han kan riva huset. Han har då fått svaret att det inte finns något rivningsförbud i detaljplanen och att fastigheten inte ligger inom bevarandeområde enligt kulturmiljöhandboken. Detta är problematiskt då den informationen tolkats som en bedömning. Men en bedömning av en byggnads eventuella kulturvärden ska göras i varje enskilt fall när en ansökan kommer in. Det är inte en bedömning som kan göras utan underlag per telefon.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Den nuvarande kulturmiljöhandboken bygger på inventeringar från 1970-talet och är inte uppdaterad. Kommunfullmäktige har uppdragit åt byggnadsnämnden (nu miljö- och stadsbyggnadsnämnden) att uppdatera tidigare kulturmiljöhandbok till ett digitalt kulturmiljöprogram. Arbetet pågår och kommer att ge kommuninvånarna och handläggarna ett aktuellt material att utgå ifrån. Kulturmiljöhandboken är ett kunskapsunderlag men är inte juridiskt bindande - det är först vid en ansökan som den slutgiltiga prövningen görs.

På uppdrag av miljö- och stadsbyggnadsnämnden pågår arbetet med framtagandet av kommunens nya kulturmiljöprogram. Brister och kompletteringsbehov i den nuvarande kulturmiljöhandboken har utretts och analysen visar bl.a. att det saknas inventering och värdering av bl.a. den moderna bebyggelsen i kommunen. Det avser både bebyggelsemiljöer och enskilda objekt, såsom aktuell byggnad.

Fastighetsägarna framför att många andra byggnader från samma tid som deras, har givits rivningslov, vilket stämmer. Bedömningar av vad som är värdefullt förändras över tid, genom framväxten av nya kunskaper och synsätt samt nya domar. Kontoret kan konstatera att bedömning av kulturmiljön bedöms mer restriktivt idag än tidigare.

Danderyds kommun utmärker sig än idag för sina många villasamhällen av skiftande karaktär som planerades för olika samhällsskikt enligt rådande ideal. För att årsringarna ska vara fortsatt läsbara är det viktigt att byggnader av enklare egnahemskaraktär också tillmäts ett värde och får berätta sin historia och behandlas med stor varsamhet och omsorg.

Enligt Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval definieras det kulturhistoriska värdet som de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag. Kulturarvet berättar om mänskligt liv och verksamhet.

Fastighetsägaren anger vidare att byggnadens dåliga skick är skäl för önskad rivning. Vid fastighetsköp gäller en långtgående undersökningsplikt avseende byggnadens skick. Byggnaden har underhållits över tid men sedan har huset stått tomt i flera år innan nuvarande ägare köpte fastigheten och flyttade in i huset.

Huset är i stort behov av underhåll och renovering. Foton och beskrivning och besiktningensprotokoll som bifogats ansökan visar på ett stort eftersatt underhåll invändigt men även av ytskikt, fasad och isolering samt behov av dränering. Åtgärder som träffas av plan- och bygglagens krav på underhåll av byggnader i 8 kap 17 §, och är inte skäl för rivning.

Ett eftersatt underhåll påverkar oftast inte en byggnads kulturvärden. Dock när en byggnad är ”saneringsmogen” m.a.o. när förfallet är så långtgående att konstruktionen uppvisar skador som gör att underhåll inte är möjligt eller ekonomiskt försvarbart, kan byggnadens kulturvärden påverkas. Bortfall av förväntningar ingår inte i en bedömning enligt plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

I varje byggärende ska en avvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen. Hänsyn ska tas till natur- och kulturvården samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap plan- och bygglagen. I 2 kap 2 § PBL finns också hänvisning till miljöbalken 3 kap och 4 kap 1–8 §§ som innehåller hushållningsbestämmelser med mark- och vattenområden, som ska tillämpas.

Kulturmiljövärden är ett allmänt intresse i samhället som ska tas hänsyn till i varje enskilt ärende. Villan inom fastigheten Vintergrönan 14 besitter ett högt kulturhistoriskt värde ur lokalt perspektiv och därmed finns ett starkt bevarandemotiv, både som enskilt objekt och som en del av bebyggelsemiljön i Nora trädgårdsstad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det allmänna intresset av att bevara byggnaden får anses väga tyngre än det enskilda intresset av att riva och ersätta den med en ny byggnad.

Byggnaden fungerar redan idag som ett bostadshus, trots behov av underhåll, och bör underhållas och bevaras även av miljö- och klimatskäl.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns skäl att avslå rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL och därmed även bygglov med stöd av 9 kap. 30 § PBL. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges ska ytterligare avgift tas ut för bygglovet, samt beslutas om föreslagen kontrollansvarig.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan om bygglov är komplett. Sökanden föreslår en ny huvudbyggnad i två våningar om 148 kvm byggnadsarea (BYA) och en bruttoarea om 281,4 kvm (BTA). Huset föreslås få ett platt tak med en lutning på 4 grader. Det avviker från majoriteten av byggnaderna i bebyggelseområdet, men har av kontoret bedömts kunna tillstyrkas som ett modernare tillskott. Fasaderna utförs i vit puts och på taket läggs svart papp.

Huset placeras minst 4,5 meter från gräns mot granne och bedöms planenligt. Som kontrollansvarig föreslås Dennis Karlsson, Dalgatan 2, 195 47 Märsta, med behörighetsnivå Normal.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden:

- med stöd av 9 kap. 34 § PBL, att avslå rivningslov för befintligt enbostadshus och därmed
- med stöd av 9 kap. 30 § PBL, avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Nybyggnadskarta 2023-03-29
2. Situationsplan 2023-03-29
3. Sektionsritning 2023-03-29
4. Planritning 2023-03-29
5. Fasadritning N, V 2023-03-29
6. Fasadritning S, Ö 2023-03-29
7. Intyg KA 2023-03-29
8. Foton 2023-04-16
9. Skrivelse 2023-04-16
10. Projektbeskrivning 2023-04-16
11. Besiktningssprotokoll 2023-04-26
12. Yttrande från sökande 2023-05-05

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. VINTERGRÖNAN 14. Ansökan om rivning av befintligt enbostadshus och bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

---

Delges:

- sökande

Underrättas:

- fastighetsägare (om annan än sökande)