

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked och planuppdrag för Hugin 16 (Vikingavägen 10A), i Djursholm

Ärendet

Fastighetsägaren till Hugin 16 har under maj 2024 inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra en utbyggnad av befintligt bostadshus.

Fastigheten är 2 521 kvadratmeter och ligger inom Djursholm. Byggnaden uppfördes 1906 som en huvudsakligen putsad villa men är idag helputsad. Enligt gällande detaljplan S420 från 1988, tillåts 1/9 av fastigheten bebyggas, dock maximalt 250 kvadratmeter. Nuvarande byggnad har en byggnadsarea på ca 170 kvadratmeter. Den föreslagna tillbyggnaden föreslås ha en byggnadsarea på ca 80 kvadratmeter. Ägarens uttalade avsikt är att återställa byggnaden till ett enbostadshus.

Befintlig byggnad har en högre byggnadshöjd än vad som tillåts i gällande detaljplan S420. När S420 upprättades bestämdes en lägre byggnadshöjd (7,5 meter) än den som befintlig byggnad har (ca 9 meter), vilket i dagsläget innebär en planstridighet. Byggnaden bedöms med avseende på höjd vara oförändrad sedan uppförandet. Gällande plan medger tre lägenheter, vilket är det antal som finns.

Förslaget på tillbyggnad bedöms anpassad till fastigheten, markförutsättningarna och omkringliggande bebyggelses karaktär.

En ändring av detaljplanen i linje med tidigare gällande planer som gör den ursprungliga bebyggelsen planenlig i en relativt oförändrad miljö kan inte bedömas som olämplig. Positivt planbesked och planuppdrag för ändring av detaljplan S420 avseende Hugin 16 föreslås samt att planchef träffar planavtal med fastighetsägaren.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan avseende Hugin 16.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Bakgrund

Fastighetsägaren till Hugin 16 har under maj 2024 inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra en utbyggnad av befintligt bostadshus. Ägaren önskar återgå till att använda byggnaden som ett enbostadshus och återställa de tidigare exteriöra snickeridetaljerna, för att lyfta byggnadens karaktär och kulturhistoriska ursprung. I övrigt önskar fastighetsägaren förbättra tillgängligheten till byggnaden genom angöring och entré via nytt garage i den tänkta utbyggda delen. Det är även tänkt att installera en hiss.

Fastighetsägaren sökte till en början bygglov för den tänkta utbyggnaden, men det konstaterades att byggnaden utifrån gällande detaljplan är planstridig avseende byggnadshöjd, därav kunde bygglov ej beviljas.

Fastigheten är belägen i Djursholm intill korsningen Vikingavägen/Burevägen och omfattar 2 521 kvadratmeter. Byggnaden upptar ca 170 kvadratmeter byggnadsarea, är uppförd i två våningar samt har inredd vind och källare. Den totala bruttoarean är idag på ca 581 kvadratmeter.

Byggnaden föreslås byggas till med en byggnadsarea på cirka 80 kvadratmeter byggnadsarea, vilket skapar en total byggnadsarea på ca 250 kvadratmeter och en total bruttoarea på ca 769 kvadratmeter.

Gällande detaljplan S420 från 1988 medger att 1/9 av fastigheten får bebyggas, men högst 250 kvadratmeter byggnadsarea.

Detaljplanen medger en byggnadshöjd på 7,5 meter, medan befintlig byggnad har en byggnadshöjd på ca 9 meter. Närmst innan S420 gällde S150 från 1937 vilken medgav en byggnadshöjd på 8 meter och 9,5 meter för byggnader i sten. Det är inte klarlagt om och i så fall vilken plan som reglerade fastigheten vid uppförandet 1906. Möjligen kan lov ha beviljats utifrån de generella reglerna i Djursholms byggnadsstadga som upprättades enligt 1874 års byggnads- och brandstadga för rikets städer. Inget indikerar att byggnaden inte skulle ha uppförts lovenligt.

Byggnaden uppfördes 1906 som ett enbostadshus med huvudsakligen putsade fasader och med sockel i sten samt gavelspetsar klädda i träpanel efter ritningar av arkitekten Rudolf S Enberg. 1945 beviljades lov för inbyggnad av veranda och en utkragande balkong. Kring denna tid kan även den övre delen av fasaden ha reverterats. I samband med detta gick flera exteriöra detaljer förlorade som vittnade om byggnadens tidigare ursprung. 1985 beviljades lov att omvandla byggnaden till ett flerbostadshus med tre lägenheter à 152, 152 och 158 kvadratmeter, efter ett avsteg från bestämmelserna i S150.

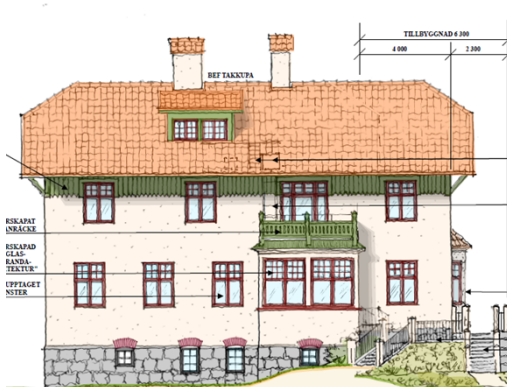
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg



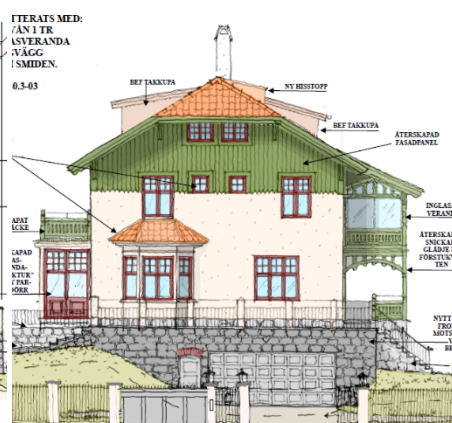
Byggnad sedd från Vikingavägen.



Byggnad sedd från Burevägen.



*Gestaltningförslag från planansökan.
Tillbyggnad till höger i bild. Sedd från
Vikingavägen.*



*Gestaltningförslag från planansökan.
Tillbyggnad mot Burevägen.*

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Omgivande bebyggelse i närområdet är friliggande villor, främst enbostadshus på mellan 120 och 330 kvadratmeter byggnadsarea. Fastigheterna är stora, mellan 2 000 och 3 000 kvadratmeter. Några få fastigheter överstiger 3 000 kvadratmeter i storlek. Villorna är placerade centralt på fastigheterna.

Hugin 16 ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöhandbok pekats området ut som en värdekärna för kulturmiljön. Hugin 16 är utpekad som intressant. De bygglovbefriade så kallade Attefallsätgårderna gäller inte för fastigheten.

I remissversionen av kulturmiljöprogrammet är området utpekad som särskilt värdefull (12. Tidiga villastaden Svalnäs). Byggnaden inom

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Hugin 16 har klassats med visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har gjorts om en del genom åren, vilket försvagat kulturmiljövärdet. Majoriteten av intilliggande byggnader är utpekade som särskilt värdefulla i programmet.

I kommunens översiktsplan från 2022 ligger området inom sammanhållen bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan S420 från 1988, medger för fastigheten bostadsändamål med byggnad som ska uppföras fristående. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad tillåts. På fastigheten får högst 1/9 av marken bebyggas, men högst 250 kvadratmeter. Komplementbyggnad får inte uppta mer än 40 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadshöjden är satt till 7,5 meter vilket är en halv respektive en meter lägre än vad som medgavs i den tidigare planen beroende på material. Två våningar tillåts samt inredd vind eller slutningsvåning. Komplementbyggnad får inte vara högre än 2,5 meter i byggnadshöjd. Bostadshuset får innehålla tre lägenheter, där den tredje högst får vara 40 kvadratmeter stor.

Detaljplanen anger inget minsta avstånd från byggnad till fastighetsgräns och då gäller generellt 4,5 meter. Inom fastigheten finns även begränsning av markutnyttjande i form av prickmark.

För Hugin 15 och 16 finns en gällande tomtindelning (0162-T2/1968) från 1968.

Förslaget innebär att byggnaden byggs ut till totalt 250 kvadratmeter byggnadsarea. Med utbyggnaden lämnas 8–10 meters avstånd till fastighetsgräns. Ingen förändring gällande fastighetsstorlek föreslås. Byggnadshöjden föreslås inte förändras, men den exakta byggnadshöjden behöver räknas ut. Antalet våningar behöver fastställas. Fastighetsägaren avser vidare återställa byggnaden till ett enbostadshus.

Flera byggnader i området har större byggnadsarea än vad som tillåts enligt detaljplanen. Sannolikt är det även flertalet byggnader som har högre byggnadshöjd. Detta har inte utretts.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Hugin 16 är en stor fastighet och bedöms kunna rymma en stor byggnad om 250 kvadratmeter byggnadsarea. Storleken på den föreslagna tillbyggnaden skapar en huvudbyggnad som är i linje med storleken på omkringliggande bebyggelse, både med avseende på byggnadsarea, höjd och antal lägenheter. Föreslagen placering på utbyggnaden bedöms väl anpassad både till omgivningen och fastighetens markförhållanden samt utifrån avstånd till närliggande fastigheter. Förslagets byggnadsarea är i enlighet med gällande detaljplan. Föreslagen angöring från Burevägen är inte ändrad i ansökan och bedöms fortsatt vara lämplig. Tillgänglighetsanpassningar kan göras.

Återskapande av snickeridetaljer som tidigare gått förlorade bedöms som positivt utifrån ett kulturmiljöperspektiv och kan lyfta byggnadens och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

områdets historiska karaktär, men dessa åtgärder går att vidta även utan att detaljplanen ändras.

Inget bestämt kan sägas om bebyggelsens planlighet i relation till den plan som gällde då byggnaden uppfördes. Att planstridighet uppstått kan förklaras dels av ändrad lagstiftning, dels av upprättandet av S420 vilken innebar att den högsta tillåtna byggnadshöjden sänktes. Ingenting indikerar att upprättandet av detaljplan S420 gjordes med avsikt att göra den aktuella byggnaden planstridig så att nya bygglov inte kan medges, utan detta har blivit en oönskad konsekvens. Ett centralt syfte med S420 var att stora enbostadshus skulle kunna omvandlas till flerbostadshus, men inte i den omfattning som skedde för Hugin 16 redan 1985.

Förslaget går inte emot översiktsplanens intentioner.

Positivt planbesked föreslås. Den sammantagna bedömningen är att en planändring av S420 kan genomföras för att ändra bestämmelsen om bebyggelsens höjd så att den stämmer överens med befintlig byggnad. En ändring av detaljplanen med avseende på höjden som gör den ursprungliga bebyggelsen planlig i en relativt oförändrad miljö kan inte i detta fall bedömas som olämplig. Förslaget är i linje med syftet i gällande detaljplan. Förutom en ändring av planbestämmelser för byggnadens höjd bör även antalet bostäder återställas till en (1) vilket var den gällande bestämmelsen då lov genom avsteg beviljades 1985. Förutsättningarna för att återställa byggnadens kulturhistoriska utseende underlättas betydligt av att endast en bostad tillåts.

Ytterligare reglering av bebyggelsen kan bedömas lämplig under planskedets utredningsarbete. Vid en ändring av detaljplanen kan tomtindelningen fortsättningsvis gälla som fastighetsindelningsbestämmelser så att avstyckning förhindras.

Ett detaljplanearbete kan tidigast inledas under hösten 2024 med uppskattat antagande under 2025.

Ändringen av detaljplanen bedöms kunna handläggas enligt standardförfarandet. Därför ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden besluta om planbeskedet enligt § 4 i reglementet för miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet innebär inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för ansökan om planbesked faktureras sökande enligt gällande taxa. I samband med planstart tecknas ett planavtal med sökanden, där sökanden står för kostnader kopplade till detaljplanarbetet.

Datum
2024-08-22**Diarienummer**
MSN 2024/64

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör
Handlingar i ärendet

Jonas Bark
Planchef

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked och planuppdrag för Hugin 16 (Vikingavägen 10A), i Djursholm
2. Ansökan om planbesked (blankett), 2024-05-09
3. Bilaga till ansökan om planbesked, 2024-05-09

Expedieras
Sökanden