

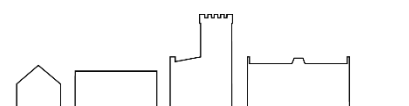
DIARIENUMMER:

MSN 2023/35

BN 2021/25

Planbeskrivning för ändring av detaljplan S270 för Byggmästaren 19, i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2023-07-11



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Motiv till ändringen	4
Ärendeinformation	5
Genomförandetid	6
Genomförande	6
Ekonomiska frågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	7
Tekniska frågor	7
Rättigheter och servitut	7
Planbestämmelser	7
Planeringsunderlag	9
Gällande detaljplan	9
Översiktsplan	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
Planeringsförutsättningar	10
Planstridighet	10
Riksintresse	11
Bevarandeområde	12
Detaljplan	13
Konsekvenser av ändringen	16
Förändringar och konsekvenser	16
Sociala konsekvenser	17
Fortsatt gällande bestämmelser för S270	18

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för återuppbyggnad av den torndel som ursprungligen funnits på byggnaden inom Byggmästaren 19. Ändringen av detaljplan S270 gäller endast inom fastigheten Byggmästaren 19. Den högre nockhöjden omfattar endast den del av byggnaden som utgör tornet och gäller alltså inte för hela byggnaden.



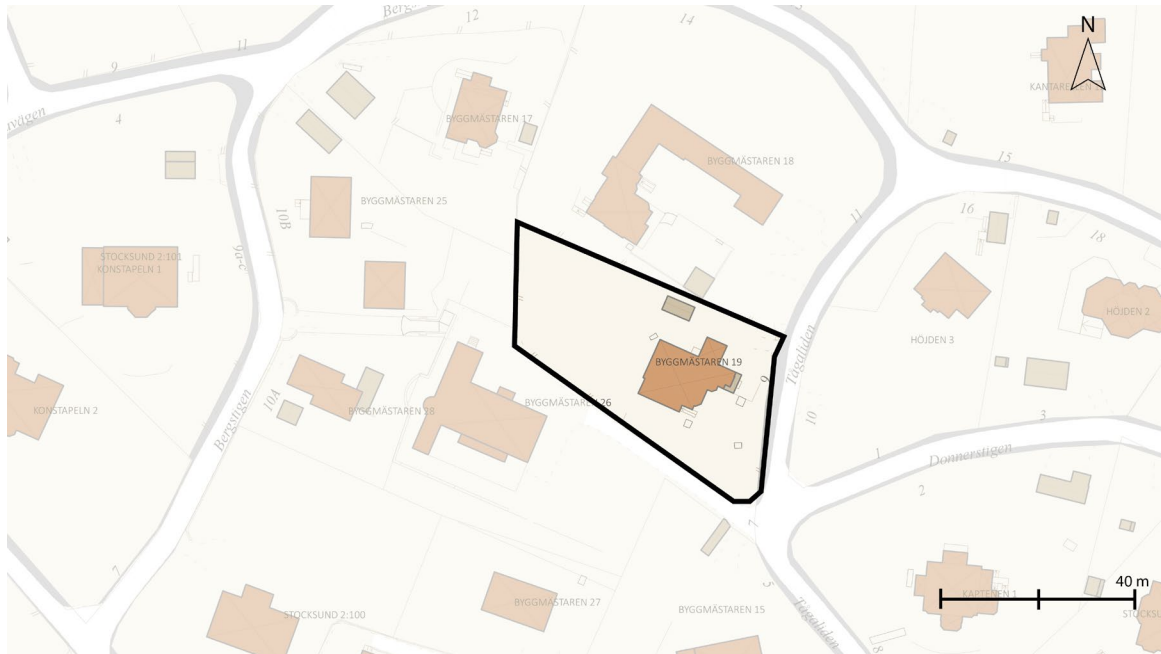
Figur 1: Byggnaden inom Byggmästaren 19 med torndel och entré.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Reglering ändras för byggrätt och möjliggör högre byggnadshöjd (regleras med nockhöjd) och större byggnadsarea. Det gör det möjligt att återuppbygga torndelen till dess ungefärliga ursprungliga höjd och med ett utförande som liknar den gamla utformningen. Den byggnadsarea som ändringsförslaget innebär är redan fullt utnyttjad och ändringen innebär ingen ytterligare bebyggelse.

Den befintliga bestämmelsen om högsta byggnadshöjd 7,6 meter bedöms vara en osäkerhet för planens genomförande. För att säkerställa planändringens genomförbarhet ersätts denna bestämmelse av nya bestämmelser om nockhöjd och varsamhet gällande takfall och takvolym.



Figur 2: Fastigheten Byggmästaren 19

Motiv till ändringen

De bestämmelser som ändras i och med planändringen bedöms vara av liten omfattning, ryms inom syftet med gällande detaljplan och vara av liten omgivningspåverkan. Därmed genomförs en planändring i stället för att ta fram en ny detaljplan.

Motiv till planändringen är att ge möjlighet till att ta vara på de bebyggelseuttryck som finns både sett till den specifika byggnadens historiska utformning och till området som sådant. Torndelar finns på fler byggnader i området. För att uppnå planens syfte införs också planbestämmelser som gör befintlig huvudbyggnad planenlig och för att säkerställa genomförandet av planändringen.

I planprocessen har enskilda och allmänna intressen avvägts. Planändringen innebär att det enskilda intresset att återuppbygga torndelen till ursprungshöjden samtidigt främjar ett berikande av riksintresset för kulturmiljövården och därmed allmänna intressen om bebyggelsens utformning och kvarterens karaktär enligt Riksantikvarieämbetets motivering och uttrycksbeskrivning för området. Motivet att ändra detaljplanen är på så sätt både positivt för det enskilda och allmänna intresset. Vidare medger planändringen begränsade förändringar i den fysiska miljön och innebär därmed inga omfattande konsekvenser enligt 2 kap PBL.

Ärendeinformation

Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslutade 2022-09-07, § 105, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S270 för Byggmästaren 19 med syfte att återställa byggnadens torndel till sin ursprungliga höjd.

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av planavdelningen vid miljö- och stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun.

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring av detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende och intressenter inom och i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget får detaljplanen laga kraft.

Handlingar

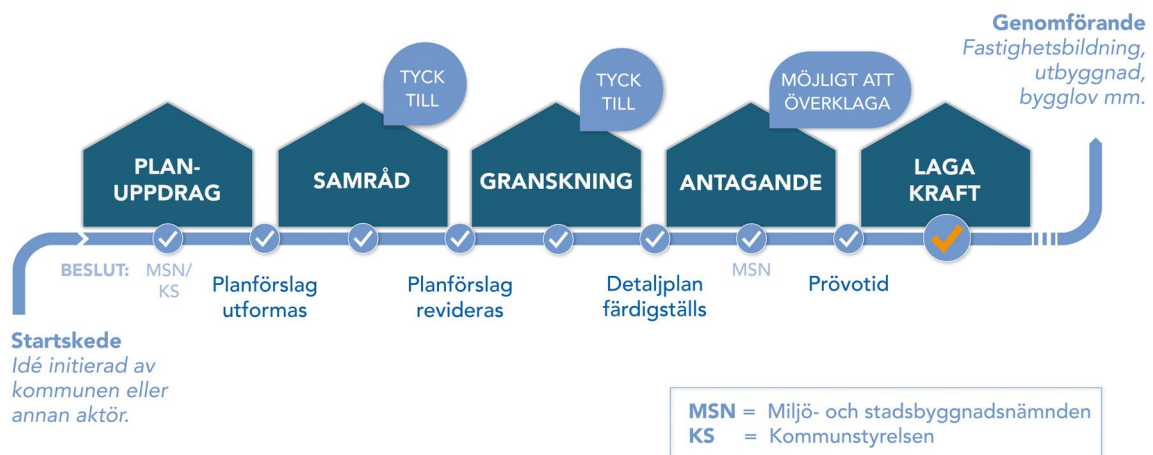
Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (1938 rev. 2023)
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)
- Bestämmelser och beskrivning (1938)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

- Undersökning om miljöpåverkan
- Barnchecklista utifrån Barnkonventionen
- Sändlista



Figur 3: Planprocessen, ändringen har fått laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år räknat från det datum då ändringen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Genomförande

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gällande fastighetsplan fortsätter gälla som fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanen.

Tekniska frågor

Ingen förändring sker för teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

Rättigheter och servitut

Byggmästaren 19 belastas av en ledningsrätt för VA (0162-83/27.1) samt två servitut för villa (01-IM4-07/310A.1 och 01-IM4-1897/27.1). Dessa påverkas inte av ändringen.

Planbestämmelser

Ändrade, tillkommande och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

Ändrade planbestämmelser:

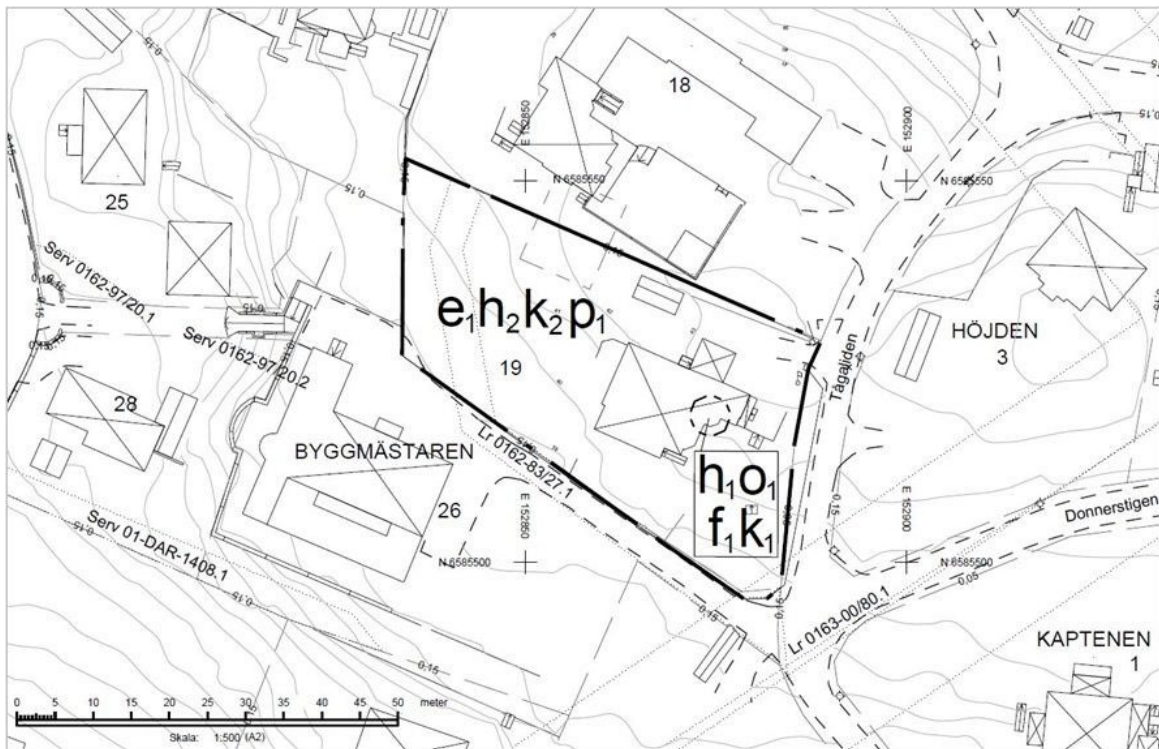
- **Utnyttjandegrad e1.** Största byggnadsarea för huvudbyggnaden är 205 m². Utnyttjandegraden är satt med 4 m² marginal. Motivet med regleringen är att huvudbyggnaden ska vara planenlig men utan möjlighet att bygga till. Denna bestämmelse ersätter tidigare bestämmelse om att 1/10 av fastighetens yta får bebyggas.
- **Höjd på byggnadsverk h1.** Högsta nockhöjd är 56 meter över angivet nollplan. Motivet till regleringen för högre nockhöjd är att torndelen ska kunna byggas på med ytterligare en våning. En nockhöjd på 56 meter anses lämplig och möjliggör en hållbar konstruktion av tornet. Planbestämmelsen gäller endast inom markerad egenskapsgräns och ersätter tidigare bestämmelse om 7,6 meter byggandshöjd inom egenskapsområdet. Det innebär att torndelen kan bli 3,5 meter högre än vad den är idag.
- **Höjd på byggnadsverk h2.** Högsta nockhöjd är 54 meter över angivet nollplan. Motivet till regleringen är att säkerställa att den befintliga huvudbyggnaden är planenlig för planändringens genomförande. Bestämmelsen ersätter tidigare bestämmelse om 7,6 meter byggandshöjd.
- **Byggnads läge p1.** Huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns. Motivet till regleringen är att huvudbyggnaden ska vara planenlig och samtidigt omhänderta riksintresset för placering av huvudbyggnad inom fastigheten samt beskrivningen av husens placering enligt beskrivna kulturvärden.

Tillkommande planbestämmelser:

- **Varsamhet k1.** Tornbyggnadens oktagonform och karaktär ska bevaras. Motivet till regleringen är att bevara och omhänderta riksintresset som uttrycker villornas unika karaktär, nationalromantiska stil och att säkerställa förbud mot förvanskning samt värna byggnadens kulturhistoriska värde.
- **Varsamhet k2.** Huvudbyggnadens karaktär avseende grundvolym, takutformning, takvinkel och valmat takfall ska bibehålls. Motivet till regleringen är att säkerställa att takets utformning bibehålls när tidigare bestämmelse om byggnadshöjd ersätts av bestämmelse om nockhöjd för att värna byggnadens kulturhistoriska värde.
- **Utformning f1.** Tillbyggnad på torndel ska utformas med liknande spånpanel som befintlig torndel. Fönster anpassas till huvudbyggnadens befintliga fönster. Motivet till regleringen är att bevara riksintressets utpekade värden för fasad i liggande träpanel och spånpanel samt byggnadens unika karaktär som uttrycks i riksintresset för kulturmiljövården.
- **Takvinkel o1.** Minsta takvinkel är 30 grader. Motivet till reglering är att bevara utpekade värden för fasad och byggnadens unika karaktär som uttrycks i riksintresset för kulturmiljövården.

Bestämmelser som utgår:

- **Begränsning av våningsantal.** Bestämmelsen om max två våningar tas bort då den ersätts av bestämmelser om nockhöjd. Motivet till regleringen är att huvudbyggnaden inte ska vara planstridig efter att ändringen fått laga kraft.



Figur 4: Planbestämmelser till ändring.

Planeringsunderlag

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplan S270 från 1938. Detaljplan S270 har aktbeteckning 0162-S1/1939.

Detaljplanens bestämmelser anger beteckningen Ö för bostadsändamål. Prickmark finns om ca 60 m² inom ändringsområdet mot fastighetsgräns. Högst en tiondel av fastighetens yta får bebyggas vilket motsvarar 169 m² för Byggmästaren 19. Huvudbyggnad får ha två våningar, förutom vindsvåning och med högsta tillåtna byggnadshöjd 7,6 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns och gårdsbyggnad minst 4,5 meter. Gårdsbyggnad får enbart upprättas på fastigheter större än 1 750 m². Utöver dessa bestämmelser finns ytterligare regleringar för gårdsbyggnader, minsta fastighetsstorlek och placering av huvudbyggnad enligt gräns i stadsplanekartan.

Det råder planstridigt utgångsläge, detta beskrivs under "Planeringsförutsättningar". Planbestämmelser som inte ändras eller tas bort fortsätter att gälla. Dessa listas under "Konsekvenser av ändringen".

För fastigheten finns en tomtindelning från 1939 (Akt nr: 0162-T15/1939). Tomtindelningen kommer efter en ändring av detaljplanen att fortsätta gälla som fastighetsindelningsbestämmelser.

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 2022, anges att områdets användning ska vara bebyggelse och varsamhet som omhändertar riksintresset bör tillämpas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (1998:808) (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planerna kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan omfattning att det bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808).

Planeringsförutsättningar

Planstridighet

Planstridigt utgångsläge råder avseende byggnadsarea, komplementbyggnad samt för byggnads avstånd till fastighetsgräns.

- Byggnadsarea. Enligt gällande detaljplan är bygggrätten för Byggmästaren 169 m². Den befintliga huvudbyggnaden har byggnadsarea 201 m².
- Komplementbyggnad. Enligt gällande detaljplan får komplementbyggnad endast uppföras för fastigheter som omfattar 1 750 m² eller mer. Byggmästaren 19 är 1 690 m². Det finns dock ett gammalt bygglov för den befintliga komplement-byggnaden, vilken används som garage.
- Byggnads läge gällande avstånd till fastighetsgräns. Huvudbyggnaden ligger 5,65 meter från fastighetsgräns. Enligt gällande detaljplan får inte huvudbyggnad uppföras närmare gräns än 6 meter. Utöver det räknas garagebyggnaden enligt gällande detaljplan som gårdsbyggnad och ska enligt

bestämmelserna ligga minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Den befintliga komplementbyggnaden ligger ca 1 meter från fastighetsgräns.

- Avstånd mellan byggnader inom fastigheten. Avståndet mellan huvudbyggnad och gårdsbyggnad bör ej understiga 9 meter. Inom Byggmästaren 19 är avståndet 5 meter.

Garaget som komplementbyggnad kommer fortsatt vara planstridig enligt gällande detaljplan S270, då en korrigerig av denna planstridighet ligger utanför syftet med ändringen. Det innebär att även medföljande planstridigheter gällande avstånd från komplementbyggnad till fastighetsgräns och huvudbyggnad också kvarstår.

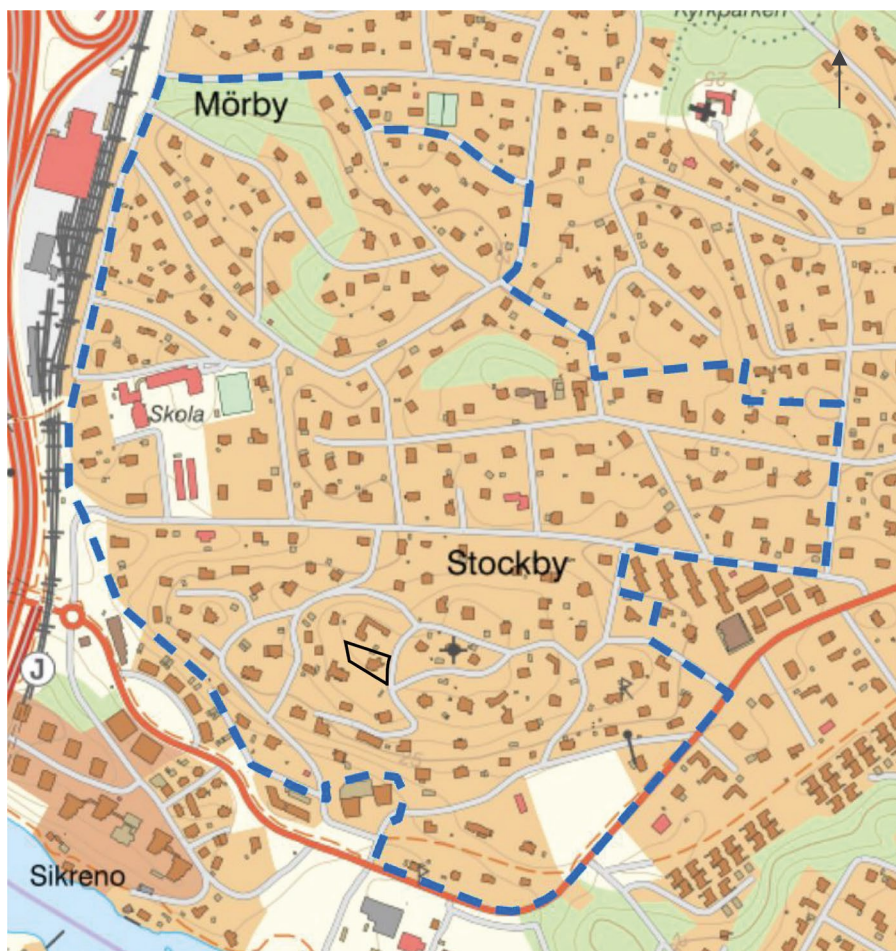
Det är även möjligt att den befintliga huvudbyggnaden överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd 7,6 meter, vilket skulle göra byggnaden är planstridig.

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt riksantikvarienämnden sedan september 2022. Innan dess låg fastigheten i närheten av gränsen för riksintresset. Motiveringen till riksintresset lyder som följande:

Den oregelbundna gatu- och tomtstrukturen som planerats efter Roslagsbanan och den kuperade terrängen med stora naturtomter, anlagda parker och allmänna grönområden. Gamla Stocksund med större villor, med fasader av bland annat träpanel och puts. De allmänna anläggningarna så som vattentornet, Stocksunds skola och parkerna. Vattentornets placering på höjden och dess synlighet i hela området. Mörby med ett enhetligt bestånd av villor uppförda under 1910-talet till största del i nationalromantisk stil.

Eftersom syftet med detaljplanen är att huvudbyggnaden ska kunna återuppbyggas till ett utseende som liknar det ursprungliga utseende och bibehålla nuvarande markanvändning bedöms genomförandet av planen ligga i linje med motivet för riksintresset. Planändringen medför inte förändringar i villakvarterens struktur eller uttryck, det kan möjligen förstärka områdes karaktär. Det orsakar därmed inte påtaglig skada på riksintresset.



Figur 5: Riksintresse för kulturmiljö i Stacksund, svart linje markerar Byggmästaren 19.

Bevarandeområde

Ändringsområdet ligger inte bara inom riksintresseområde utan är även utpekad som bevarandeområde B56 i kommunens kulturmiljöhandbok från 2003 och omfattas av 8 kap. § 13 PBL (2010:900), vilket innebär att bebyggelseområdet inte får förvanskas. Bevarandeområdet är motiverat på följande sätt:

Bebyggelsen, som har ett dominerande läge på sluttningen nedanför Stocksunds vattentorn, är en homogen och sedan byggnadstiden välbevarad del av det äldsta och mest påkostade bebyggelseområdet i Stacksund.

Villorna ligger på bergiga naturtomter och är uppförda kring sekelskiftet i nationalromantisk stil och jugend. Kvarteret har en brant och bergig topografi med villor placerade på höjderna. Kring dessa slingrar sig branta och smala vägar. I bevarandebeskrivningen utpekas villornas varierade utseende i såväl planform, fasader och takutformning. Fasader beskrivs ha puts i ljus kulör med mörka snickerier, vilket inte stämmer in på Byggmästaren 19 som har liggande träpanel i ljus färg på entréplan

och mörk spånpanel på våningarna ovan. I övrigt utpekas fastigheternas utformning och byggnadernas placering.

Enligt inkomna bygglovhandlingar från Millimeter Arkitekter daterade 2021-01-29 är bygganden inom Byggmästaren 19, tidigare kallad Villa Kastellet, byggnadsstil i eklektisk Shingel style, schweizerstil och nationalromantik. Byggnaden står på en murad stengrund. Enligt bilder och gamla bygglovsritningar var det ursprungliga tornet högre än idag. Tornets utkiksdel utfördes i öppen konstruktion med staket och tak i spetsformation. Utsiktsdelen stack även ut lite över fasaden på tornets "trappdel". Det har på senare år kapats av och byggts igen. Idag är tornet täckt med plåttak (se figur 1).

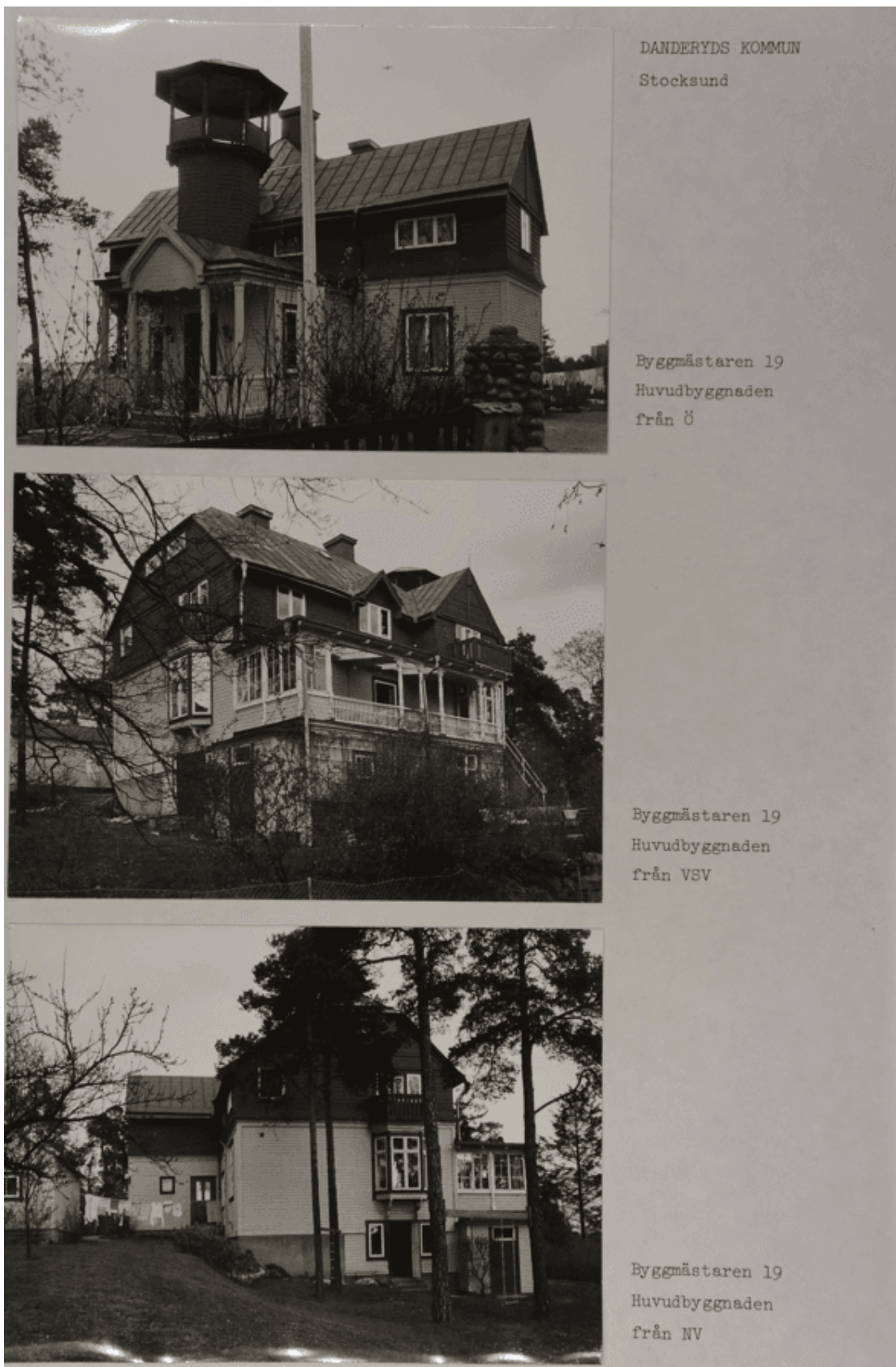
Gamla bygglovshandlingar från oviss tidpunkt visar skisser över tornets utformning. Utifrån dessa, tillsammans med nuvarande uppgifter om byggnadsverkets höjd, kan det ursprungliga tornets nockhöjd beräknas varit ca 54 - 55,3 meter.

Attefallsreglerna och värdefull miljö

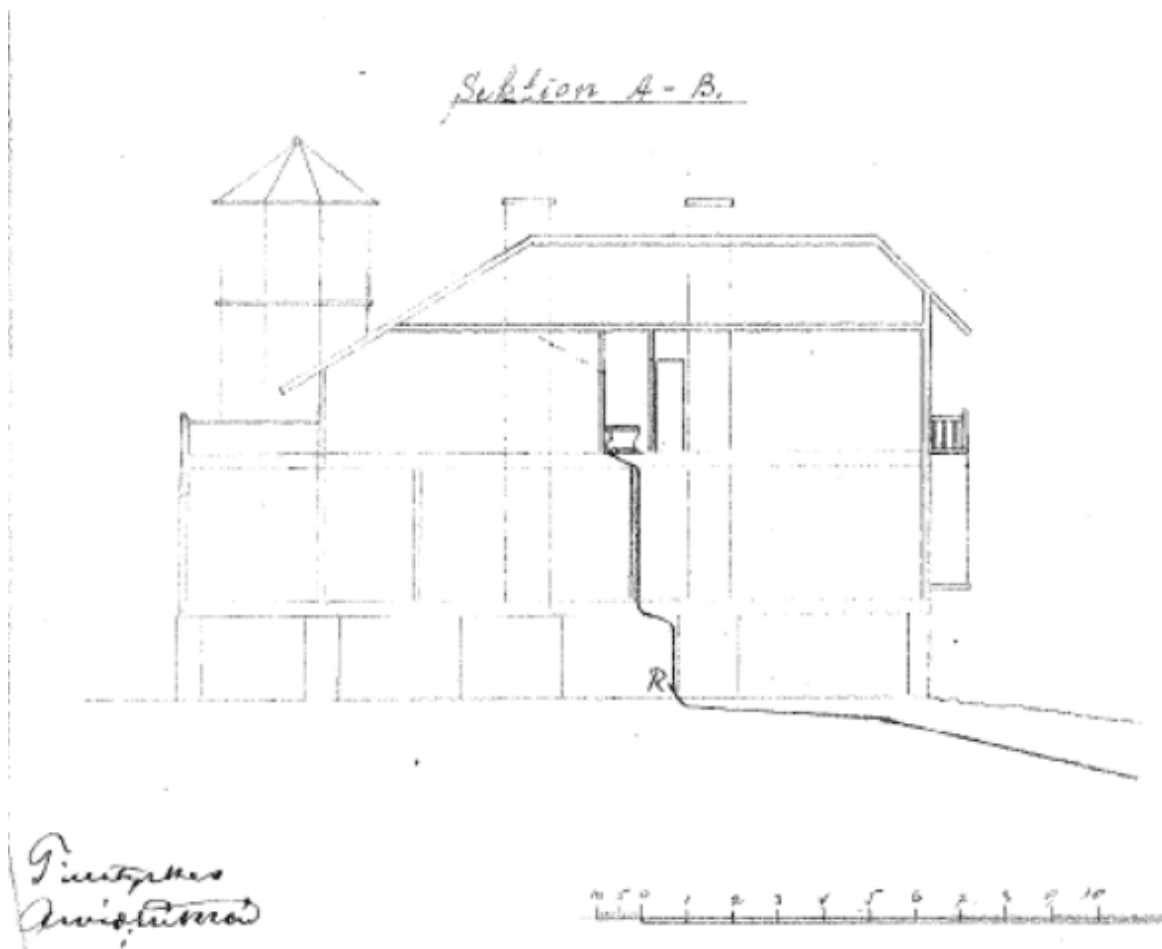
Attefallsreglerna gäller inte inom områden som anses utgöra en värdefull miljö. Det betyder att möjligheten för bygglovsbefriade åtgärder är begränsad inom ändringsområdet.

Detaljplan

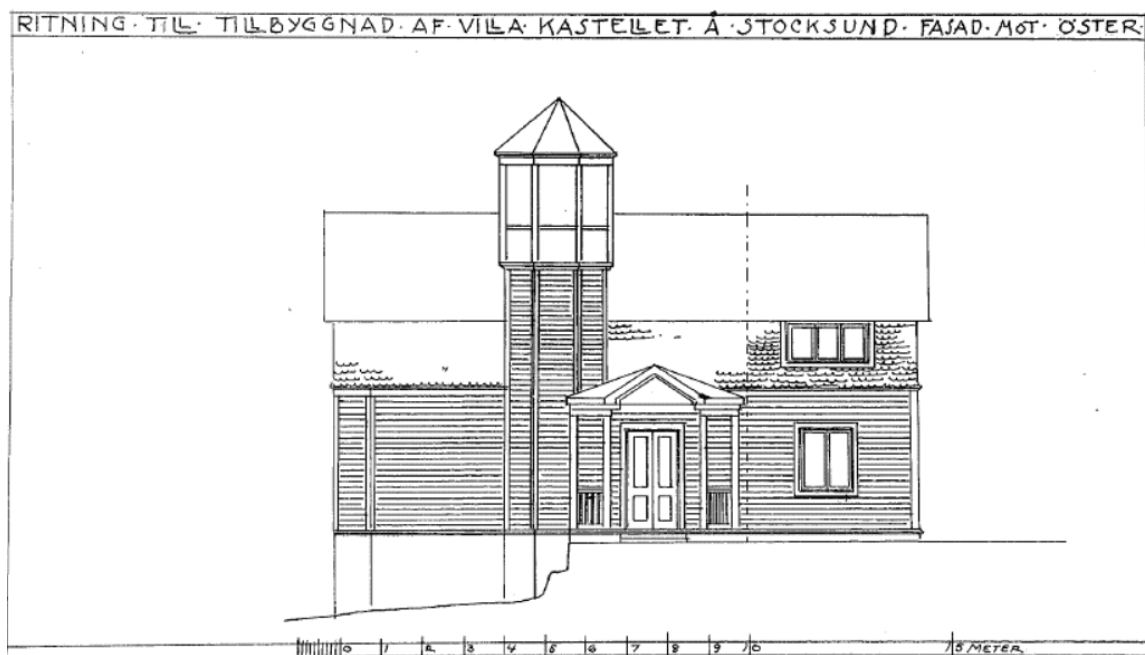
Gällande detaljplan S270 innehåller bestämmelse om högsta byggnadshöjd 7,6 meter. Det råder osäkerhet kring huruvida byggnaden är planstridig med avseende på byggnadshöjd. Beräkning av byggnadshöjd varierar beroende på val av beräkningsgrundande fasad och nivå på markplan, även praxis visar på svårigheter att beräkna byggnadshöjd med olika utfall från olika instanser. Denna bestämmelse bedöms därmed vara en osäkerhet för planens genomförande då det kräver att huvudbyggnaden ej är planstridig.



Figur 6: Översta bilden visar tornet utseende innan det kapades.



Figur 7: Bygglöshandlingar från arkivet, norra fasaden.



Figur 8: Bygglöshandlingar från arkivet, östra fasaden.

Konsekvenser av ändringen

Förändringar och konsekvenser

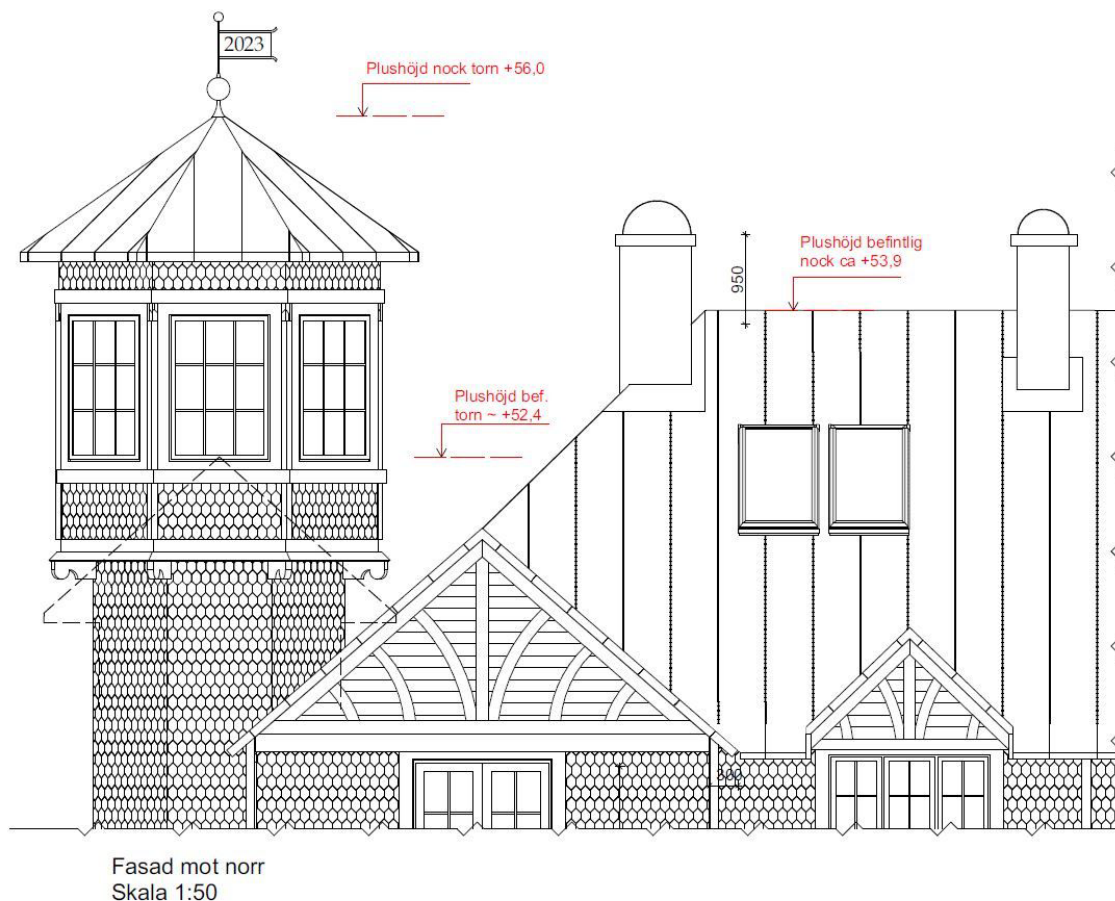
Planändringen medför följande förändringar:

- Ökad byggrätt för byggnadsarea och nockhöjd.
- Begränsning av antal våningar utgår.
- Byggnadshöjd ersätts. För att säkerställa planändringens genomförande ersätts denna bestämmelse av bestämmelser om nockhöjd och varsamhet gällande takets karaktär och utseende.
- Byggnads läge ersätts. Huvudbyggnaden ligger närmare fastighetsgräns än vad som tillåts i gällande plan och ersätts med en bestämmelse som gör byggnaden planenlig samt att placeringen av huvudbyggnad ska motsvara beskrivningen av kulturmiljön.
- Varsamhetsbestämmelser införs. Tornbyggnaden ska uppföras i liknande stil som byggnaden i övrigt och riksintresset ska bevakas.
- Utformningsbestämmelser införs. Tornbyggnaden ska uppföras i liknande stil som övriga byggnaden och riksintresset ska bevakas.
- Takvinkel införs. Bestämmelse om takvinkel införs för torndelen för att anpassas likt den ursprungliga takvinkeln.

Byggnadsarean ändras för att huvudbyggnaden ska vara planenlig. Ändringen innebär inte ytterligare rätt att bygga till utan den maximala byggrätten som ändringen tillåter är redan utnyttjad. Bestämmelse om byggnadshöjd tas bort för torndelen och ersätts av bestämmelse om högsta nockhöjd och takvinkel. Den nya bestämmelsen om nockhöjd gör det möjligt med en tillbyggnad på torndelen så att den blir högre och kan utformas till utkiksdel. Tillskillnad från den ursprungliga utkiksdelen tillåter planändringen att det utformas i en stängd konstruktion med fönsterpartier. Byggnadens utökade torndel kommer förstärka områdets karaktär där det finns andra byggnader som också har torndelar.

Befintlig bestämmelse om högsta antal våningar tas bort för att möjliggöra en högre höjd på tornet. Bestämmelsen ersätts av bestämmelse om nockhöjd utifrån huvudbyggnadens höjd idag och begränsar på så vis att byggnaden blir högre än idag. Det är inte möjligt med någon tillbyggnad utöver tornet. Bestämmelse om varsamhet gällande takets utformning införs för att säkerställa att byggnadens volym inte ökar ytterligare.

Bestämmelser om varsamhet och utformning kring byggnadens torn del införs för att skydda riksintresset för kulturmiljövård. Det innebär att utformningen på tornet inte får förvanskas, detta kommer även att prövas i bygglovskedet.



Figur 9: Skiss för utförande av torn del enligt Millimeter Arkitekter handling UA13, 2023-03-07.

Sociala konsekvenser

Grannar och förbipasserande kommer att se tornet. Det kan förändra utsikt och skuggförhållanden för omkringliggande fastigheter, men bedöms inte vara en betydande olägenhet utan snarare ett upplevelsemässigt tillskott.

Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planändring medför högre nockhöjd och lagliggörande av befintlig byggnadsarea. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av det aktuella planförslaget.

Fortsatt gällande bestämmelser för S270

Planbestämmelser för S270 som fortsätter gälla inom ändringsområdet listas i tabellen nedan. Bestämmelser i parentes är inte ändrade men är däremot inte relevanta för Byggmästaren 19. Paragrafer och moment finns i sin helhet i planbestämmelserna som tillhör S270.

Paragraf och moment	Bestämmelse
§ 1 Mom. 3	Områdets användning. Gällande främst bostadsändamål.
§ 2	Område, som icke får bebyggas.
§ 3 Mom. 2, a, (b), c och (d)	Byggnadssätt. Gällande främst en huvudbyggnad och ett kök.
§ 3 Mom. 3	Gällande avfall.
§ 4 Mom. 2, a, (b), (c) och (d)	Byggnads läge*. Gällande främst avstånd till fastighetsgräns mm.
§ 6 Mom. 2	Våningsantal och byggnadshöjd. Gällande främst inredning till affärslokal eller dylikt.
§ 6 (Mom. 3)	(Höjd för gårdsbyggnad).
§ 7	Vindsinredning
§ 9 Mom. 2	Tomtstorlek*

* Hänvisar till handskrivna noteringar som finns i planbestämmelserna som tillhör S270

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Frida Helander
Planarkitekt

