

YSÄTER 46 (YSÄTERVÄGEN 9)

Ansökan om rivningslov för huvudbyggnad

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ysäter 46, Djursholm. Aktuell huvudbyggnad, Villa Dana, uppfördes under 1890-talet. Den ursprungliga villan kom att omgestaltas i samband med en ombyggnad 1905. Villan har under åren byggts om och till vid flera tillfällen och är idag väsentligt förändrad. Vid renovering av villan har det konstaterats att byggnaden har flera byggnadstekniska problem.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ysäter 46 (Villa Dana) i Djursholm.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
Torbjörn Angelryd, Sågvägen 12, 184 40 Åkersberga.
Kontrollansvarig är certifierad med behörighet N, enligt 10 kap. 9 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

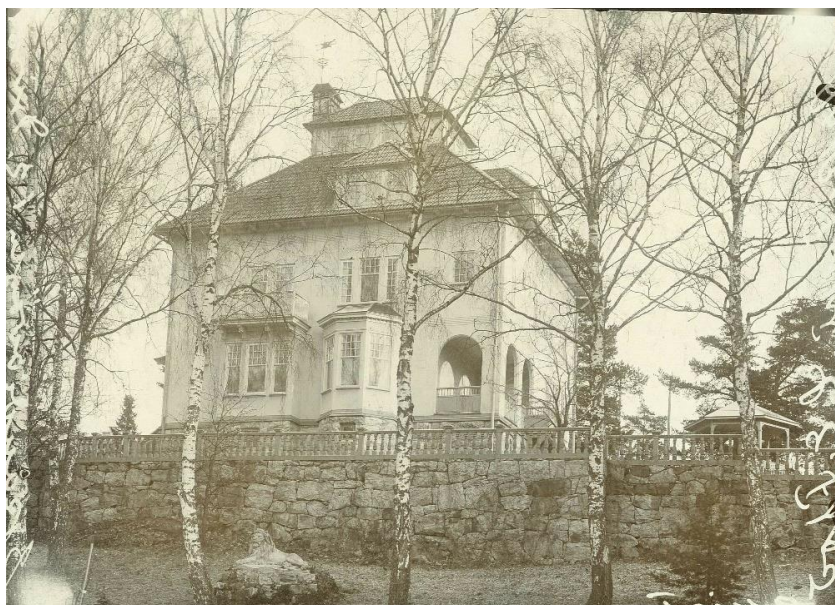
Avgiften för lovet är 13 601 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Den 28 mars 2019 kom en ansökan om rivningslov för befintligt



enbostadshus på fastigheten Ysäter 46 in till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Aktuell huvudbyggnad, Villa Dana, uppfördes under 1890-tal i amerikansk villastil med hörntorn. Den ursprungliga villan kom dock att omgestaltas vid en ombyggnad 1905. Villan har under åren byggts om och till vid flera tillfällen och är idag väsentligt förändrad, både interiört och exteriört.



Villa Dana sedd från Skandiavägen efter ombyggnaden 1905.



Villa Dana sedd från Ysätervägen, Foto 2011

Som motiv till rivningen anges flera byggnadstekniska brister från tidigare utförda om- och tillbyggnader som är synnerligen stora och kostnadskrävande att åtgärda. De tekniska problemen med byggnaden har upptäckts allt eftersom



i samband med renoveringsarbeten i villan. Till ansökan har utlåtanden angående byggnadens tekniska status lämnats in. Besiktningsutlåtandet över byggandens konstruktion visar bland annat att bjälkar är helt eller delvis kapade och håltagningar har gjorts med bristfälliga avvaxlingar. Inför ansökan om rivningslov har även en antikvarisk förundersökning och värdering utförts av certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har besökt fastigheten den 2 april 2019.

Planförhållande och kulturmiljö

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan nr S142 med beteckningen BÖII¹⁶⁰⁰. Enligt planbestämmelserna får fastigheten 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.

Riksintresse för kulturmiljövården

Byggnaden 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.

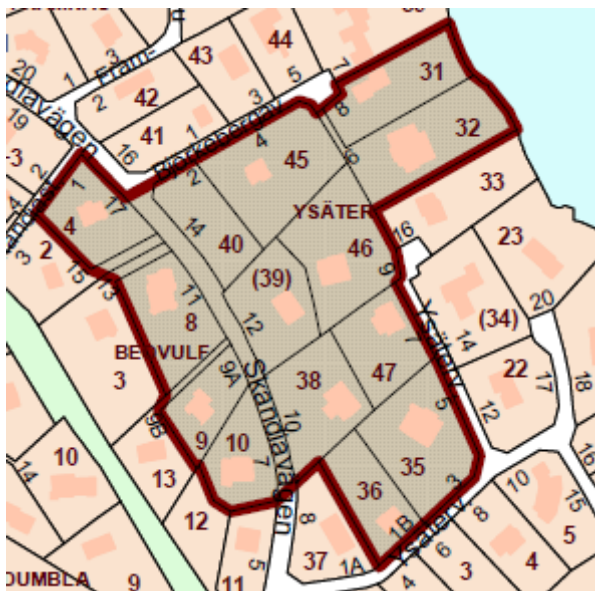
Som motiv för riksintresset anges att Djursholm var landets första som förort anlagda villastad, med en individuellt utformad bebyggelse som framförallt speglar perioden 1890–1930. Som uttryck för riksintresset nämns bland annat det oregelbundna planmönstret med villor på stora naturtomter som byggts upp kring Djursholmsbanan.

Kulturmiljöhandboken

Som underlag för bedömning av bevarandebestämmelserna i kommunen finns Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Fastigheten Ysäter 46 ingår i ett område som pekats ut som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt. Bevarandeområdet B45 ligger i östra Djursholm utmed Skandiavägen nära Värtan och omfattar delar av kvarteret Beovulf och Ysäter. Merparten av villorna i området är uppförda mellan 1890 och 1910 och i motiv för bevarande anges att ett flertal av villorna i området har ett framträdande arkitektoniskt intresse. Området karaktäriseras av individuellt utformade, oftast arkitektritade, villor som har en för byggnadstiden typiskt rikt varierad arkitektur.

Området är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefullt, vilket innebär att förvanskningsförbud enligt 8 kap 13 § PBL gäller. I kommunens

Kulturmiljöhandbok har uttrycket för riksintresset preciserats i värdekärnor. Område B45 utgör en sådan värdekärna inom riksintresset Djursholm.



Bevarandeområde B45, Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun.



Äldre foto från tidigt 1900-tal som visar kvarteret Ysäter. Med fastigheten Beowulf 10 i förgrunden syns Villa Danas toppformade tak i bakgrunden.

Kulturmiljöhandboken har sin grund i byggnadsinventeringar som gjordes i kommunen under 1970-talet där byggnaderna har klassificerats i tre olika nivåer efter deras kulturhistoriska värde – omistlig, värdefull och intressant. Ysäter 46 har klassats som intressant, både i inventeringen från



1970-talet och i reviderad inventering som utfördes under 1990-talet. (Bilaga 1 och bilaga 2)

Den 19 april 2011 beslutade kommunstyrelsen Danderyds kommun att ge byggnadsnämnden i uppdrag att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att stärka skyddet för kulturmiljön av riksintresse i Djursholm (2011-04-14 § 88). Miljö- och stadsbyggnadskontoret tog fram förslag på nio separata detaljplaner, bland annat för bevarandeområde B45. Den 16 maj 2015 beslutade dock kommunstyrelsen att återkalla uppdraget och planarbetet avbröts (2015-02-16 § 31). Det planförslag som togs fram för bevarandeområdet B45 innehöll tilläggsbestämmelser i form av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Fastigheten Ysäter 46 bedömdes, vid tiden för detta planuppdrag, dock inte ha sådana kulturhistoriska värden att några skyddsbestämmelser eller rivningsförbud kunde motiveras.

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.

Vid prövningen ska, enligt 2 kap. 1 § PBL, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Gällande detaljplan är en äldre stadsplan från 1960-talet som saknar ställningstagande kring bebyggelsens kulturhistoriska värde. För särskilt värdefulla byggnader får kommunen införa skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplan. För stora delar av riksintresset Djursholm gäller dock fortfarande äldre stadsplaner som helt saknar rivningsförbud och skydd för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, så även för kvarteret Ysäter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att aktuell byggnad saknar rivningsförbud i gällande detaljplan. Frågan blir då om byggnaden har ett sådant historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde att bör bevaras enligt 9 kap. 34 § p. 2.

En byggnad behöver inte på förhand vara utpekad som särskilt värdefull för att kunna bedömas som bevarandevärd vid en prövning enligt 9 kap. 34 § p. 2



PBL, men faktorer att beakta vid bedömningen är om området är av riksintresse för kulturmiljövården eller utpekad som värdefullt i översiktsplan, fördjupad översiktsplan, kulturmiljöprogram eller motsvarande.

I förarbetena anges att bestämmelsen inte bara bör omfatta sådana byggnader som är att betrakta som särskilt värdefulla, enligt 8 kap. 13 § PBL, utan kan även omfatta byggnader som inte har detta kvalificerade värde ur bevarandesynpunkt. Med miljömässigt värdefull bebyggelse avses exempelvis hus som ingår i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller där bortfallet av ett hus skulle medföra stor skada på stadsbilden. Vidare anges att lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är bevarandevärd bebyggelse (prop. 1985/86:1 s. 287 f).

Den ursprungliga villan som uppfördes 1890-tal har idag inga avläsbara spår. Bedömningen av byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värde utgår därför från den jugendkaraktär och kubiska volym som villan fick vid 1905-års ombyggnad. I den antikvariska rapporten bedöms denna exteriöra omgestaltning som högkvalitativ och arkitektoniskt väl utförd. I den kulturhistoriska värderingen bedöms dagens villa ha ett visst arkitekturhistoriskt värde genom de rester som ännu kan avläsas från denna jugendgestaltning. Dessa är dock få och fragmentariska. Efter de många om- och tillbyggnader som byggnaden genomgått beskrivs nuläget som ett arkitektoniskt och kulturhistoriskt lappverk. Även interiört är byggnaden kraftigt förändrad och ytterst få detaljer finns bevarade. I det antikvariska utlåtandet konstateras sammanfattningsvis att villan till sitt uttryck, konstruktion, arkitektur och detaljering interiört och exteriört relativt få komponenter som fungerar som kulturhistoriska värdebärare. Det är därför, enligt det antikvariska utlåtandet, svårt att på objektsnivå motivera ett bevarande som har stöd i lagstiftningen.

Som enskilt objekt har Villa Dana inte klassats som omistlig eller särskilt kulturhistoriskt värdefull i kommunens tidigare inventeringar. Kommunens kulturmiljöhandbok är dock i behov av uppdatering. Detta innebär att relevant kunskapsunderlag och aktuella värderingar många gånger saknas. Tidigare klassificeringar kan många gånger ifrågasättas. Den utredning som gjorts i den antikvariska förundersökningen och värderingen ger dock inte tillräckligt starkt stöd för att göra någon annan bedömning i fråga om byggandens kulturhistoriska klassificering. Miljö- och stadsbyggnadskontoret instämmer i bedömningen som görs i det antikvariska utlåtandet att bygganden är så väsentligt förändrad att dess kulturhistoriska värde och arkitektoniska kvaliteter har förvanskats. Även om det är fråga om en villa från den tidigaste



utbyggnadsperioden i villastaden kan den idag inte betraktas som en sådan särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 PBL.

Fastigheten Ysäter 46 ingår i ett område av riksintresse och ett område som i kommunens kulturmiljöhandbok är utpekad som särskilt värdefullt. Precis som det konstateras i det antikvariska utlåtandet innebär en rivning alltid att kulturhistorisk information och avläsbarhet går förlorad. Rivningar bör generellt undvikas i kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljöer då det på sikt urholkar det kulturhistoriska värdet. Rivning av byggnader inom särskilt värdefulla kulturmiljöer ska därför prövas mycket restriktivt. Betydelsen av att bevara byggnader som utgör en del av en kulturhistorisk helhetsmiljö lyfts även fram i domar från mark- och miljödomstolen. (MÖD 2017-02-27, mål nr. P 6600–16, MÖD 2016-11-10 mål nr P 10646–15)

Villabebyggelsen i Djursholm bildar i många fall sammanhållna miljöer med en karaktäristisk blandning av stora villor på stora naturtomter där stilidealen kan följas från enkla trävillor till nationalromantik, jugend och funktionalism. Att förändringar redan skett, genom exempelvis avstyckningar och senare tillägg i bebyggelsen, ska inte bedömas som ett skäl att tillåta ytterligare åtgärder som förvanskar områdets karaktär.

Villa Dana utgör en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och dess årsringar. Enligt det antikvariska utlåtandet är de viktigaste värdebärande miljöskapande komponenterna byggnadens stora tornartade kubiska volym samt vissa arkitekturdetaljer som förankrar byggnaden i det tidiga 1900-talet. I detta sammanhang har byggnaden ett visst miljömässigt värde. Det miljömässiga värdet bedöms dock inte så starkt att det motiverar ett bevarande.

Byggnaden har byggts om ett flertal gånger sedan byggnaden uppfördes. Byggnadens värde ligger därför inte i en ursprunglig välbevarad arkitektur. Byggnadens främsta värde ligger snarare i att den genom sin volym miljömässigt bidrar till upplevelsen av området och av att villan är en av de äldre byggnaderna inom området.

Sammanfattningsvis kan konstateras att byggnaden utgör en del av områdets äldre historia, men de omfattande förändringarna och därmed bristen på autenticitet gör att det kulturhistoriska och arkitektoniska värdet måste betraktas som begränsat. Byggnaden ingår i ett sammanhang som är värdefullt, men miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en rivning av den enskilda byggnaden inte innebär påtaglig skada eller att de egenskaper som sammantaget ligger till grund för områdets kulturvärden går förlorade på



sådant sätt att en förvanskning sker. Bortfallet av den aktuella byggnaden kan inte heller anses medföra stor miljömässig skada på stadsbilden.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Att Djursholms villastad pekats ut som riksintresse tyder på det mycket starka allmänna intresset att bevara denna bebyggelsemiljö och de enskilda byggnaderna som särskilt tydligt ger uttryck för riksintresset. Villa Dana är visserligen ett tydligt uttryck för det representativa villabygandet inom riksintresset Djursholm, men i sitt nuvarande skick kan byggnaden inte sägas ha ett bärande värde för riksintresseområdet eller bevarandeområdet som sådant. Slutsatsen av den kulturhistoriska värderingen gör att argumenten för det allmänna intresset att bevara byggnaden är vaga. Med hänsyn tagen till den byggnadstekniska problematiken får det enskilda intresset att riva byggnaden, i detta fall, anses väga tyngre.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas stöd för att neka rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL och föreslår att byggnadsnämnden ger rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ysäter 46.

Underlag för beslut

- Antikvarisk förundersökning och värdering, inkom 2019-04-23
- PM ang byggnadskonstruktion 2019-04-12
- Statusbesiktning VVS-installationer, inkom 2019-04-12
- Statusbesiktning el, inkom 2019-04-12
- Fuktmätning, 2019-04-12
- Fotobilaga fasader, inkom 2019-04-12

Bilaga 1: Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 1972

Bilaga 2: Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelserevidering 1995

För lovet gäller följande:

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen e-posta miljo.stadsbyggnad@danderyd.se eller skicka brev till Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Box 74, 182 11 Danderyd när du vill beställa tid för tekniskt samråd. Bifoga kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd. Kom ihåg att ange diarienummer.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:



- Förslag till rivningsplan

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2019-04-23.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte byggnadsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Grannar

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Ett beslut från Byggnadsnämnden kan överklagas skriftligt. Ange diarienummer, fastighetsbeteckning och skälen till överklagandet, underteckna och namnförtydliga.

Skrivelsen ska vara ställd till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste skrivelsen ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.