

Byggnadsnämnden

## **MIKLAGÅRD 3 (SVALNÄSVÄGEN 6)**

### **Rivningslov för flytt av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ansökan avser rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Miklagård 3. Rivningslovet avser flyttning av byggnaden som ska uppföras på en nyligen avstyckad tomt inom kvarteret Folkvang, Djursholm. Byggnaden ligger inom ett område som är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefullt och har klassats som värdefull i kommunens kulturmiljöhandbok.

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

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för flytt av befintlig huvudbyggnad på fastigheten, med villkor enligt 9 kap. 40 § PBL:
  - Rivningslov ges under förutsättning att byggnaden flyttas och bevaras inom villastaden Djursholm på fastigheten Folkvang 2.
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.



### **Bakgrund**

Den 13 mars 2017 kom fastighetsägaren in med en förfrågan till miljö- och stadsbyggnadskontoret gällande flytt av huvudbyggnaden på fastigheten Miklagård 3 till kvarteret Folkvang i Djursholm. Frågan kom vidare att hanteras av plan- och exploateringskontoret då det krävdes en ny detaljplan för att möjliggöra en avstyckning för ett nytt enbostadshus på den avsedda platsen.

Den 6 februari 2019 antogs en ny detaljplan för fastigheten Folkvang 10. Planen vann laga kraft den 13 mars 2019. Intentionen med planen var att möjliggöra flytten av den aktuella byggnaden till styckningslotten inom kvarteret Folkvang.

En kulturmiljöanalys och konsekvensbedömning av föreslagen flytt är genomförd, vilken utgjort underlag för planarbetet för att möjliggöra avstyckningen av fastigheten Folkvang 10.

### **Beskrivning av ärendet**

Den 13 januari 2019 kom en ansökan om rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Ysäter 46 in till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Ansökan avser flytt av huvudbyggnaden på fastigheten Miklagård 3 till kvarteret Folkvang, Djursholm. Ansökan om nybyggnad för uppförande av villan på fastigheten Folkvang 2 prövas i separat ansökan (BN 2019-000422).

Villan uppfördes efter ritningar av arkitekt August Victor Fagerström. Villan har till stor del sitt ursprungliga utseende och karaktär bevarad.

Med ansökan har inlämnats utlåtanden från Wallners specialtransporter och Nya Töre husflyttningar AB, med stor erfarenhet av flyttning av byggnader. Färdvägen har detaljstuderats och den aktuella byggandens skick har bedömts som gott och bedömts möjlig att flytta i ett stycke, dvs utan att demonteras.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

Enligt gällande detaljplan nr 420 har fastigheten beteckningen BFII 2000 m. Fastigheten omfattas inte av något rivningsförbud och det finns inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser för den aktuella fastigheten i gällande detaljplan.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B17 Svalnäs. Området är samtidigt av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.



Ändring och flyttning av en byggnad ska enligt 8 kap 17 § PBL utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Byggnaden är klassad som värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Att flytta en byggnad till en ny plats räknas som nybyggnad. Inom detaljplanerat område krävs dels rivningslov på den gamla platsen och bygglov på den nya platsen.

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

Den aktuella byggnaden är att betrakta som särskilt värdefull, enligt 8 kap. 13 § PBL. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har ett sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras, enligt 9 kap. 34 § p. 2 PBL. Förslaget innebär dock inte att byggandens rivs. Byggnaden kommer genom flytten att bevaras på annan plats. Utgångspunkten för bedömningen i ärendet blir således en prövning av om flytten kan accepteras ur kulturmiljösynpunkt.

Som princip är det inom kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer mycket olämpligt att flytta en byggnad och rycka bort den ur sin historiska kontext. Byggnader har ofta en tydlig koppling till platsen och dess funktioner och bidrar tillsammans med andra byggnader till den historiska avläsbarheten i en bebyggelsemiljö. Kulturmiljövärden är alltid mer eller mindre platsspecifika, dvs värdena är beroende av sin fysiska plats och sitt historiska sammanhang.

Enligt den antikvariska konsekvensbedömningen innebär en flytt av villan på Miklagård 3 att ett av de ursprungliga husen i kvarteret Miklagård försvinner. Byggnaden har både kulturhistoriska och miljömässiga värden och är karaktärsskapande i kvarteret. Ur kulturhistorisk synpunkt bidrar villan till den variation av villarkitektur från tidigt 1900-tal som finns i området. Dock bedöms den, som enskild byggnad, inte ha en avgörande betydelse för bevarandeområdets kulturhistoriska värde eller för riksintresset i stort. Sammanfattningsvis är bedömningen att en flytt av det enskilda huset inte direkt påverkar områdets karaktär. Inom kvarteret Folkvang bedöms villan på ett naturligt sätt passa in i och bli ett positivt tillskott i området.



Både Svalnäs och Djursholms villastad har en varierad bebyggelse där kvarteren präglas av blandad villaarkitektur från olika tidsepoker. Den aktuella byggnadens historiska sammanhang är framförallt att den uppförts under ett av de årtionden som präglar villastaden. Byggnadens koppling till det specifika kvarteret går förlorad, men i och med att villan flyttas inom Djursholm ingår den fortsatt i sitt rätta historiska kontext. Varken kvarteret Miklagård eller Folkvang är tydligt kopplade till någon viss utbyggnadsperiod i villastaden, utan karaktäriseras av en stor blandning av villor i olika arkitekturstilar. En liknande villa från samma period hade kunna mycket väl kunnat uppföras inom kvarteret Folkvang i början av 1900-talet, om än inte på en avstyckad tomt.

Med stöd av det antikvariska utlåtandet bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att byggnadens nuvarande placering inte utgör en sådan bärande del av dess kulturhistoriska värde att rivningslov för flytten bör nekas. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden bevaras på en annan tomt inom Djursholm och flytten har bedömts acceptabel ur kulturmiljösynpunkt av sakkunnig antikvarie.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att byggnaden är att betrakta som särskild värdefull, enligt 8 kap 13 § PBL. Byggnaden har ett sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras, men värdet bedöms inte vara så pass starkt kopplat till dess nuvarande placering att föreslagen flytt inte kan accepteras. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden ger rivningslov samt att rivningslovet villkoras med att byggnaden ska bevaras genom att flyttas till fastigheten Folkvang 2 inom villastaden Djursholm.

### **Underlag för beslut**

- Följebrev, inkom 2019-01-13
- Kulturmiljöanalys och konsekvensbedömning 17-03-10, inkom 2019-01-13
- Situationsplan, inkom 2019-01-13
- Foton, inkom 2019-01-13
- Karta över färdväg, inkom 2019-01-13
- Referens Töre Husflyttningar, inkom 2019-03-20
- Referens Wallners Specialtransporter, inkom 2019-03-20

### **För lovet gäller följande:**

- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.
- Flytten ska följas av antikvariskt sakkunnig avseende kulturvården (KUL).



- 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 kontrollplan
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas

### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2019-05-28.

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. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla. 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.