

Byggnadsnämnden

EKSTRANDEN 8 (NORA STRAND 11)

Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ekstranden 8. Villan uppfördes 1938 efter ritningar av arkitekt Björn Hedvall.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), att ge rivningslov för rivning av befintligt enbostadshus.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Fredrik Landstorp, Sundbyholm Lyckebo, 635 08 Eskilstuna

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 12 392 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Den 29 november 2019 kom en ansökan om rivningslov av befintligt enbostadshus på fastigheten Ekstranden 8 in till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Aktuell huvudbyggnad uppfördes 1938 efter ritningar av arkitekt Björn Hedvall. Som motiv till rivningen anges att byggnadens underhåll är kraftigt eftersatt.



Till ansökan har ett utlåtande från anlitad arkitekt lämnats in med en beskrivning av byggnaden och bedömning av dess kulturhistoriska värde. Till ansökan har även ett utlåtande av byggandens tekniska status med kostnadskalkyl för totalrenovering inlämnats.

I utredningen konstateras ett stort renoveringsbehov där merparten av fastighetens byggnadsdelar uppnått sin tekniska livslängd. Inträngande vatten i grundmurar, och vattenläckage från både terrasstak och yttertak har gett en skadebild som enligt utredningen innebär stora åtgärder och kostnader.

I bilagan med kulturhistorisk bedömning görs slutsatsen att byggnaden inte har något högt arkitektoniskt värde utan är av ett relativt ordinärt slag. Bedömningen har inte utförts certifierad antikvariskt sakkunnig.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Kulturmiljöhandboken och äldre bebyggelseinventeringar

Som underlag för bedömning av bevarandebestämmelserna i kommunen finns Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Fastigheten Ekstranden 8 ingår inte i något av de bebyggelseområden som pekats ut som särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

Kulturmiljöhandboken har sin grund i bebyggelseinventeringar som gjordes i kommunen under 1970-talet där byggnaderna har klassificerats i en tregradig skala efter dess kulturhistoriska värde – omistlig, värdefull och intressant. Ekstranden 8 har klassats som intressant i samband med denna inventering. Kommunens kulturmiljöhandbok är i stort behov av uppdatering och det är mer än 40 år sedan bebyggelseinventeringarna gjordes. Detta innebär att relevant kunskapsunderlag och aktuella värderingar många gånger saknas och att tidigare klassificeringar många gånger kan ifrågasättas.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan D113 som antogs 1997. Fastigheten Ekstranden 8 har beteckningen B II e2p i den övre delen av fastigheten och den nedre delen omfattas av planbestämmelse B I e2p. Fastigheten har en areal om totalt 2580 kvm. Enligt planbestämmelserna får fastigheten byggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Största tillåtna byggnadsarea, för tomter över 1000 kvm, är 210 för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Komplementbyggnad får uppföras fristående eller sammanbyggd. Huvudbyggnaden får uppföras med högst två våningar och souterrängvåning. Därutöver får vind inte inredas. Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 10,0 meter och för komplementbyggnad är totalhöjden



reglerad till 4,5 meter. Prickad mark får inte bebyggas. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Ekarna har stor betydelse för natur- och kulturmiljön och utökad marklovplikt för trädfällning har införts i detaljplanen.

För särskilt värdefulla byggnader får kommunen införa skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplan. Vid tiden för detaljplanens framtagande på 1990-talet gjordes ett ställningstagande angående befintlig bebyggelses bevarandevärde och inom planområdet omfattas två fastigheter av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Detta gäller Ekstranden 6 och Ekstranden 14 som också är uppförda under 1930-talet. Dessa byggnader har klassats som värdefull respektive intressant i de äldre bebyggelseinventeringarna. För Ekstranden 8 infördes dock inga skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Lagrums

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.

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.

Rättspraxis

9 kap. 34 § p. 2 tar fasta på intresset att bevara kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull bebyggelse. Av förarbetena till lagstiftningen (prop. 1985/86:1 s. 288–289) framgår att reglerna om rivningslov syftar till att ge kommunerna vidgade möjligheter att bevara bebyggelse. Det behövs inte stöd i detaljplan för att avslå en begäran om rivningslov. En byggnad behöver inte heller på förhand vara utpekad som särskilt värdefull för att kunna bedömas som bevarandevärd. Bestämmelsen omfattar inte enbart 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. Vidare anges att lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är bevarandevärd bebyggelse. Dessa prövningsgrunder har bekräftats i flera domar från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD 2018-02-16 mål nr P 6099–17, MÖD 2017-10-18 mål nr P 10511-16, MÖD 2017-02-27 mål nr P 6600-16 och MÖD 2016-11-10 mål nr P 10646-15).

Vid tiden för upprättandet av gällande detaljplan har inte fastigheten Ekstranden 8 bedömts som en sådan särskilt värdefull byggnad att den getts utökat skydd genom q-bestämmelser eller rivningsförbud. Vid prövningen av rivningslov måste det dock beaktas att värden kan uppstå efter det att en detaljplan har antagits, särskilt om detaljplanen är gammal. (MÖD 2017-10-18 mål nr P 10511–16)

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Fastigheten Ekstranden 8 ligger i västra Danderyd. Utbyggnaden av villasamhället tog fart när tomtförsäljningen i Nora trädgårdsstad inleddes 1926 och marken till Nora gård styckades av. Kvarteret Ekstranden är ursprungligen indelat i långsmala tomter i slutningen ned mot Edsviken. Förändringar har skett genom avstyckningar och senare tillägg i bebyggelsen. Idag är villabebyggelsen i området är av blandad karaktär och tidsålder.

Villan på Ekstranden 8 uppfördes 1938 efter ritningar av arkitekt Björn Hedvall. Björn Hedvall var en betydelsefull och mycket produktiv bostadsarkitekt under 1900-talets första hälft. Både villor och flerbostadshus präglas av både engagemang och skicklighet när det gäller planlösningar och anpassning till omgivningarna och en stor stilsäkerhet. Trots den tidiga övergången till funktionalism fortsatte han att använda delar av 20-talsklassicismens formspråk in på 1930-talet och det var hela tiden enkelheten han eftersträvade. (Porträtt av arkitekt Björn Hedvall, Arkdes).

Villan är ett tydligt uttryck för tidens blandning av funktionalism och klassicism. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden både är tidstypisk och representativ för Hedvalls arkitektur.

Villan är en av de äldre byggnaderna som finns kvar i kvarteret och utgör en del av den ursprungliga villabebyggelsen i området vid Nora strand. Fastigheten Ekstranden 8, med den ursprungligt uppförda 1930-talsvillan och trädgårdsanläggningen, bidrar till att skapa förståelse för områdets ursprungliga tomtindelning och tidiga villabebyggelse. Byggnaden bedöms därför ha ett visst kulturhistoriskt värde, inte minst utifrån ett lokalt perspektiv.



Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Vid prövning av rivningslov ska, enligt 2 kap. 1 § PBL, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. En avvägning ska göras mellan den sökandes enskilda intresse av att riva huset och ersätta det med ett nytt enbostadshus och det allmänna intresset av att bevara byggnaden på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning är att bygganden har ett visst arkitektoniskt värde och att den är kulturhistoriskt intressant i sitt sammanhang. Med hänsyn tagen till att byggnaden är i så pass dåligt skick får dock det enskilda intresset att riva byggnaden, i detta fall, anses väga tyngre. Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det saknas tillräckligt stöd för att neka rivningslov, enligt 9 kap. 34 § p. 2, och föreslår därför att byggnadsnämnden ger rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ekstranden 8.

Underlag för beslut

- Beskrivning och kulturhistorisk bedömning, inkom 2020-03-19
- Illustration alternativ för tillbyggnad av befintligt hus, inkom 2020-03-19
- Kalkyl och kostnadsbedömning för ombyggnad, inkom 2020-03-19
- Utdrag ur boken *Renhårigt och enkelt: om arkitekt Björn Hedvall och hans arbete Stockholmsvillor i urval* - sid 85
- Äldre bebyggelseinventering klassning: intressant
- Fotografier (mäklarbilder)

För lovet gäller följande:

Särskild hänsyn ska tas till befintliga träd och vegetation vid rivningsarbetet samt vid projekteringen av nybyggnad. Mark och vegetation som bevaras ska skyddas så att skador på trädkronor, stammar, rötter, rotzon och marken runt träden inte kan uppstå.

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

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/.

Krav på redovisning inför bokning av tekniskt samråd:

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan



- Markplanering som redovisar skydd av befintliga träd och vegetation under rivningsarbetet

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2020-03-19. 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
- Fastighetsägare
- Grannar

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via www.danderyd.se/kontaktakommunen. Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs 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.

Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan