

Byggnadsnämnden

YSÄTER 42 (FRAMNÄSVÄGEN 2) och YSÄTER 41 (BJÖRKEBERGAVÄGEN 1)

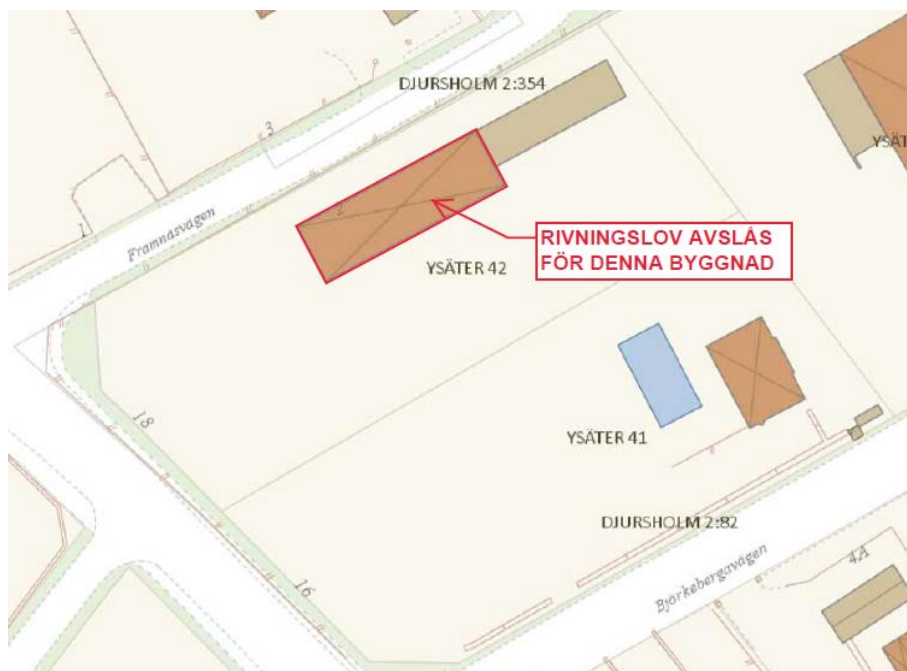
Ansökan om rivningslov

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för befintliga byggnader på fastigheterna Ysäter 42 och Ysäter 41.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § p. 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att avslå ansökan om rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ysäter 42.





2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL att ge rivningslov för övriga byggnader på fastigheterna Ysäter 41 och Ysäter 42 i enlighet med inlämnad ansökan.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

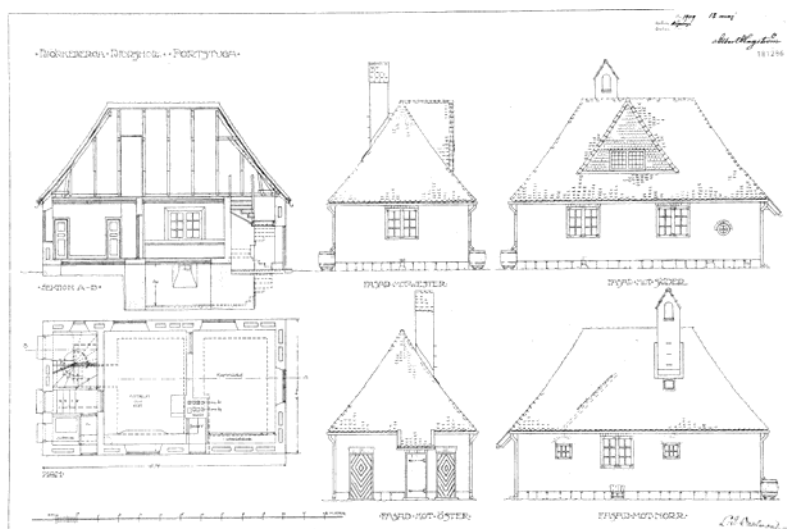
Avgift

Avgiften för rivningslovet är 13 835 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommun-fullmäktige.

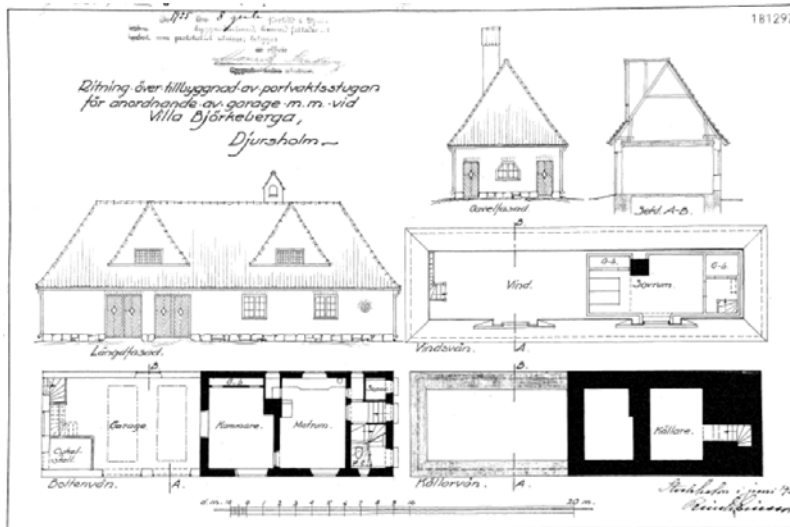
Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivningslov för rivning av befintliga byggnader på fastigheterna Ysäter 42 och Ysäter 41 i Djursholm. Till ansökan har ett utlåtande från certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL) lämnats in samt besiktningsprotokoll som går igenom byggnadernas tekniska skick.

Byggnaden på fastigheten Ysäter 42 är ursprungligen uppförd som en portvaksstuga hörande till Villa Björkeberga - en äldre villa som legat i kvarteret Ysäter som revs på 1960-talet. Villa Björkeberga ritades 1908 av arkitekt Lars Israel Wahlman och samma arkitekt signerade även ritningarna till portvaksstugan 1909. Portvaksstugan byggdes till med en garagedel 1925.



Portstuga Björkeberga Djursholm, Lars Israel Wahlman 1909



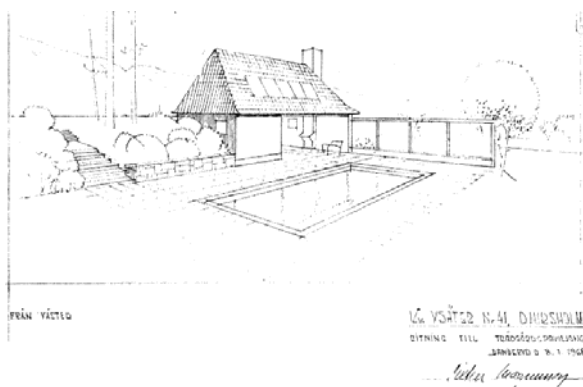
Tillbyggnad av portvaktstugan med garagedel 1925

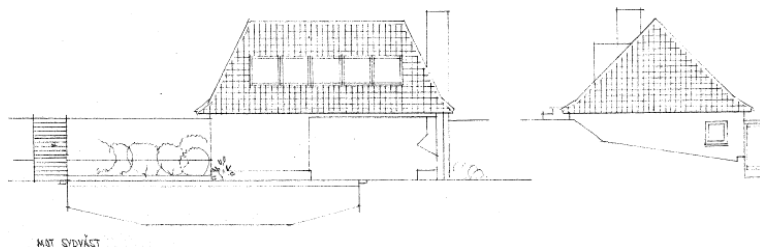
I anslutning till den äldre byggnaden har även en lägre skjulliknande garagetillbyggnad i liggande träpanel uppförts.

Byggnadsbeskrivning i antikvariskt utlåtande:

”Volymen är i stort sett intakt med de två takkuporna samt skorstenen. Fönster-och dörrsnickerier är utbytta och många öppningar är förändrade i sina proportioner. Ett flertal fönster har färgat glas. En stor frontespis är byggd åt gatusidan. En baldakin är byggd kring en ny entré åt Framnäsvägen. Nya kupolfönster av plast är infällda i takfallet. Byggnaden är utsmyckad med kalkstensarbeten placerade på hushörn, sockel och fritt på fasad.”

På den intilliggande fastigheten Ysäter 41 finns en mindre byggnad med tillhörande lusthus och swimmingpool. Enligt nybyggnadsritningar daterade 1968, ska denna byggnad ha uppförts som en trädgårdspaviljong. Ritningarna är signerade Sixten Magnusson. Gestaltningmässigt har byggnaden drag som knyter an till den äldre postvaktstugan med slammat tegel och valmad takform.





Nybyggnad av trädgårdspaviljong med swimmingpool 1968, Sixten Magnusson

Byggnaderna har stått obebodda en längre tid och underhållet är mycket eftersatt. Båda byggnaderna är därför i dagsläget i dåligt skick och i besiktningsprotokollen konstateras sättningsskador samt fuktproblem.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Gällande detaljplan

För fastigheterna Ysäter 41 och 42 gäller detaljplan nr S142 med beteckningen BÖII n 1600. Enligt planbestämmelserna får respektive tomt 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

Fastigheterna 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 grundad på privat initiativ, och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen. En föregångare vad gäller planutformning och med individuellt utformad bebyggelse som framför allt speglar perioden 1890 - 1930 och boendet för ett högborgerligt och intellektuellt samhällsskikt.

Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun

Aktuell del av kvarteret Ysäter har inte pekats ut som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Lagrum

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 aktuella byggnader saknar rivningsförbud i gällande detaljplan. Frågan blir då om byggnaderna har ett sådant historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde att bör bevaras enligt 9 kap. 34 § p. 2.

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

Rättspraxis

Enligt 9 kap. 34 § p. 2 krävs det inte stöd i detaljplan för att avslå en begäran om rivningslov. Enligt gällande rättspraxis ska även hänsyn tas till att värden kan uppstå efter det att en detaljplan har antagits, särskilt om detaljplanen är gammal. En byggnad behöver inte heller på förhand vara utpekad som särskilt värdefull för att kunna bedömas som bevarandevärd vid en prövning enligt 9 kap. 34 § p. 2. 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. 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). 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).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

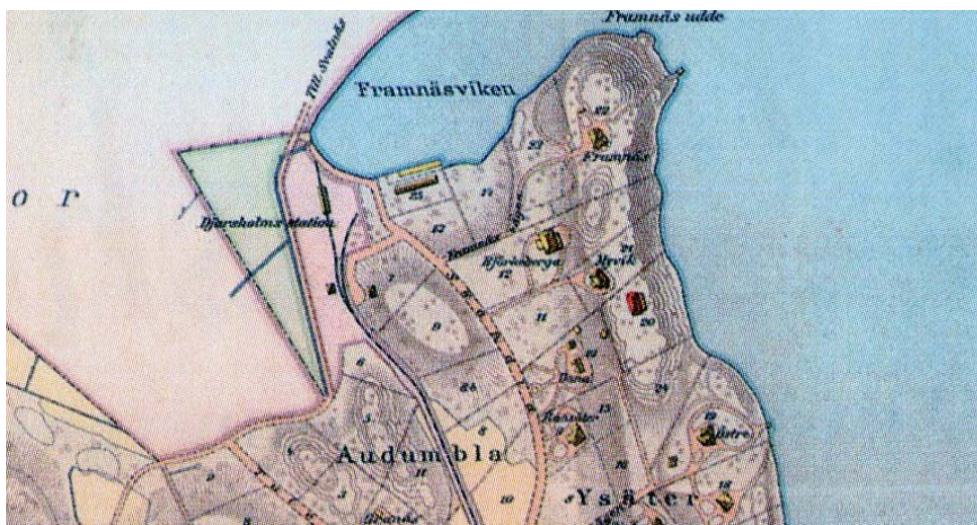
Villa Björkeberga var en pampig villa som uppfördes i kvarteret Ysäter under tidigt 1900-tal. Både villan och den tillhörande portvaktsstugan ritades av Lars Israel Wahlman, en av tidens mest respekterade arkitekter. Uppförandet av villan, tillsammans med dess tjänstebostad, är ett tydligt uttryck för det representativa bostadsbyggandet i Djursholms villastad och speglar boendet för ett högborgerligt och intellektuellt samhällsskikt.



Äldre foto och arkivritning Villa Björkeberga, Lars Israel Wahlman 1908. Villan revs 1965.

Ett motiv för att bevara byggnader kan vara att de är representativa för tidigare samhälleliga eller estetiska ideal eller att de ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp (prop. 1985/86:1 s. 510). Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är av mycket stort kulturhistoriskt värde att bevara byggnader som har haft funktioner som chaufförsbostäder, trädgårdsmästarbostäder och liknande i sitt historiska sammanhang. Dessa byggnader vittnar om hur tjänstefolkets bostäder kunde se ut i denna högre ståndsmiljö.

Byggnaden är ursprungligen uppförd som tjänstebostad och hör till kvarterets äldre historia. Idag saknas dock den kulturhistoriskt viktiga kopplingen till huvudbyggnaden och den stora tomt, där både villa och tjänstebostad legat, är idag styckad i sex mindre villatomter. Att huvudbyggnaden sedan länge har rivits och tomtindelningen ändrats så radikalt i kvarteret gör den historiska avläsbarheten svår i detta avseende.



Karta Djursholms villastad 1896



Förslag till ändrad tomtindelning för kvarteret Ysäter från 1965. Den ursprungliga tomten (rödmarkerad) har styckats i 6 mindre villatomter och Villa Björkeberga revs samma år.

I det antikvariska utlåtandet konstateras att byggnaden ändå har ett visst kulturhistoriskt värde trots att den är tillbyggd, ombyggd, förvanskad och med eftersatt underhåll. Byggnaden har ett arkitekturhistoriskt värde och är ritad av en av tidens främsta arkitekter. I det antikvariska utlåtande lyfts just Wahlmans ursprungliga portstuga fram som den mest intressanta delen och att den skulle kunna restaureras eller rekonstrueras i ett, för byggnaden, nytt sammanhang. En rivning av byggnaden påverkar i viss mån fastighetens kulturhistoriska värden negativt, enligt det antikvariska utlåtandet, medan övriga byggnader bedöms ha ett lägre kulturhistoriskt värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att Wahlmans äldsta portstuga från tidigt 1900-tal, tillsammans med den äldre garagetillbyggnaden från 1920-talet, sammantaget utgör en kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör bevaras. Volym och huvudsaklig karaktär är bevarad. Enligt Boverkets allmänna råd så bör byggnader som har bevarat sina huvuddrag från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, betraktas som särskilt värdefulla då de idag utgör en så begränsad del av byggnadsbeståndet (BBR 1:2213).

Som fastighetsägare är man skyldig att hålla både tomt och byggnader i vårdat skick. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska byggnader underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Om byggnaden är särskilt värdefull ska byggnaden underhållas så att värdena bevaras. Av utredningen i ärendet kan miljö- och stadsbyggnadskontoret konstatera att underhållet under mycket lång tid brustit. Det kraftigt eftersatta underhållet bedöms dock inte som ett särskilt skäl till att ge rivningslov. Om kraven inte uppfylls ska byggnadsnämnden, vid allvarigare brister, ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar. Även om besiktningsprotokollet uppvisar flera brister finns dock inte tillräckligt stöd i utredningen för att byggnaden skulle vara i sådant dåligt skick att den inte går att bevara.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Ysäter 42, med stöd av 9 kapitlet 34 § 2 p PBL, då byggnaden bör bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § att byggnadsnämnden ger rivningslov för övriga byggnader på fastigheterna Ysäter 41 och Ysäter 42.

Underlag för beslut

- Utlåtande från certifierad sakkunnig kulturvärden, inkom 2020-04-29
- Besiktningsprotokoll Ysäter 41, inkom 2020-04-17
- Besiktningsprotokoll Ysäter 42, inkom 2020-04-17
- Fotografier (6 st), inkom 2020-03-04

För lovet gäller följande:

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

Komplettera med kontrollplan och rivningsplan 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

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan komplett 2020-04-29.

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

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:

Delges

- Sökande
- Fastighetsägare



Underrättas
- 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.