

EIR 1 (STRANDVÄGEN 21)

Ansökan om rivningslov för huvudbyggnad

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Eir 1, Djursholm. Som skäl till rivningen har anförts det stora underhållsbehovet och att det inte är ekonomiskt försvarbart att bevara byggnaden.

Villan är ritad av Nils Tesch tillsammans med Lars Magnus Giertz 1939. Fastigheten ligger inom riksintresset Djursholm och ingår i ett utpekade bevarandeområde, enligt kommunens kulturmiljöhandbok. Byggnaden har, enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning, tydliga arkitektoniska kvaliteter och ett högt kulturhistoriskt värde, både som enskilt objekt och som en del av den bebyggelsemiljö den ingår i. Ansökan om rivningslov avslås med stöd av bestämmelsen i 9 kap. 34 § p. 2 plan- och bygglagen (PBL) som anger att rivningslov inte ska ges för byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § p. 2 plan- och bygglagen (2010:900) att avslå ansökan om rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Eir 1.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Bygglovavgift

Avgiften för att avslå ansökan om rivningslov är 11 193 kronor. I enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige tas full avgift ut motsvarande om ansökan beviljats.



Bakgrund

Den 18 februari 2018 kom en ansökan om rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Eir 1 in till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Aktuell huvudbyggnad är uppförd 1939 efter ritningar av arkitekt Nils Tesch och Lars Magnus Giertz. Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsarea om ca 330 kvm.

Fastighetsägaren har tidigare lämnat in en förfrågan om rivning på fastigheten. Förfrågan om rivning togs upp vid byggnadsnämndens sammanträde 2012-04-03 och fastighetsägaren fick därefter besked från miljö- och stadsbyggnadskontoret att huvudbyggnaden bedöms ha ett sådant högt kulturhistoriskt värde att rivningslov inte skulle kunna ges. Någon ansökan lämnades inte in och något formellt beslut fattades inte vid tillfället för denna förfrågan.

I ansökan anges att fastighetsägaren önskar dela Eir 1 i flera tomter, alternativt uppföra flerbostadshus inom befintlig byggrätt. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har meddelat fastighetsägaren att detta inte är möjligt inom ramen för gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser. Som motiv till rivningen har sökanden framfört byggnadens stora underhållsbehov och att det inte är ekonomiskt försvarbart att bevara byggnaden. Fastighetsägaren har även uppgett att höga radonvärden har uppmätts i byggnaden. I tidigare ärende avseende förfrågan om rivning finns en radonmätning från 2010 inlämnad. Mätningen visar på höga radonhalter i källaren, vilket tyder på problem med markradon. Ingen gammastrålning är uppmätt, vilket indikerar att det inte förekommer någon blåbetong i byggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har besökt fastigheten för att bedöma byggnadens kulturhistoriska värde. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har även begärt en utredning angående byggnadens tekniska status. Vid besök på platsen 2018-03-30 och genomgång tillsammans med fastighetsägaren noterades bland annat brister i dräneringen med fuktproblem i källaren som följd. Byggnaden har ett mycket eftersatt underhåll.

Fastighetsägaren har lämnat in en statusbesiktning av byggnaden som utförts 2018-12-27. Slutsatsen i rapporten är att byggnaden är i stort behov av underhåll orsakat av bristande underhåll och att åtgärderna sammantaget innebär höga kostnader. De större brister som har noterats är tak, dränering, vatten- och avloppssystem, samt elsystem.

Med anledning av ansökan om rivningslov för rivning av huvudbyggnaden på fastigheten Eir 1 har miljö- och stadsbyggnadskontoret gjort en beskrivning och analys av byggnadens kulturhistoriska värde, vilken redovisas separat. Utgångspunkten för värderingen har varit om rivningslov bör nekas med hänsyn till byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden, i enlighet med 9 kap 34 § p. 2 PBL.

Planförhållande och kulturmiljö

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 med beteckningen BFII. Enligt planen får högst 1/9 av tomtens bebyggas. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar till en höjd av max 8,0 meter. Detaljplanen antogs 1937. Denna äldre stadsplan saknar helt bestämmelser om rivningsförbud och skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Kulturmiljöhandboken

Som underlag för bedömning av bevarandebestämmelserna i kommunen finns Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Eir 1 ingår i ett område som pekats ut som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt (B37). Eir 1 är dock inte klassad som omistlig i handboken.



Bevarandeområdena B29-B40 Djursholm beskrivs i ett sammanhang och utgörs av flera utspridda områden i Djursholm som väl speglar Djursholms bebyggelsekaraktär. Inom områdena finns en rad olika arkitekturstilar representerade, från de äldsta husen före sekelskiftet, nationalromantik, jugend, 1920-talsklassicism och funkis fram till senare årtiondens villor. Utformning och karaktärsdrag varierar därför i hög grad beroende på byggnadstiden. Husen är ofta individualistiskt utformade och arkitekturtridade.

Riksintresse för kulturmiljövården

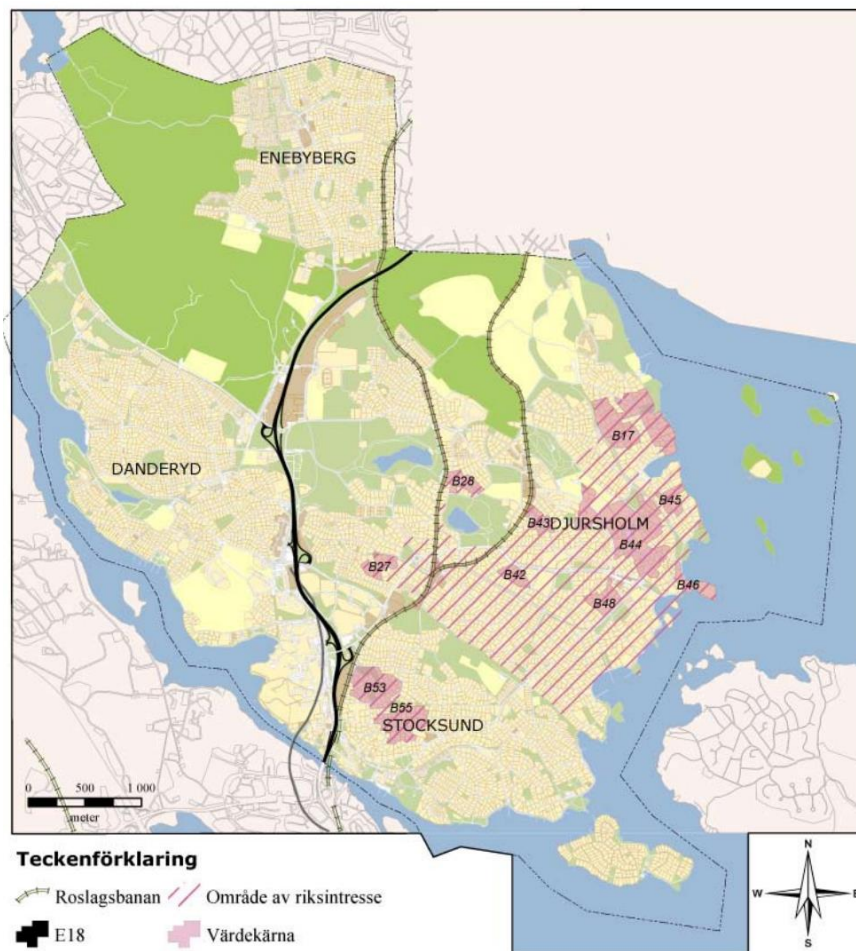
Djursholms villastads kulturhistoriska värde anses vara så högt att dess bevarande är av nationell betydelse. Området är utpekats som ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.



Riksintresset Djursholm (AB38)

Motivering: 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.

Uttryck för riksintresset: Det oregelbundna planmönstret uppbyggt kring Djursholmsbanan som huvudstråk, med stora naturtomter, stora villor där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism. Skola, stationer, parker och andra anläggningar för gemensamma funktioner.



Djursholms villastad utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. I kommunens Kulturmiljöhandbok har uttrycket för riksintresset preciserats i värdekärnor.



Yttranden

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig över miljö- och stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 9 kap. 10 § PBL krävs rivningslov för att riva en byggnad, eller en del av en byggnad, inom ett område med detaljplan.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret kan konstatera att aktuell byggnad saknar rivningsförbud i gällande detaljplan. 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 Eir. Stadsplanen är från 1930-talet och antogs innan den aktuella byggnaden uppfördes. Med andra ord saknas aktuell prövning av byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värde i gällande plan.

Frågan blir då om byggnaden bör bevaras av de skäl som anges i 9 kap. 34 § p. 2. Till skillnad från vad som sägs i första punkten krävs vid tillämpning av andra punkten ingen bestämmelse i detaljplan för att avslå en ansökan om rivningslov. Byggnaden eller bebyggelseområdet 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 PBL. I praxis har mark- och miljödomstolen (MÖD) specifikt uttalat att bevarandevärden kan uppstå efter det att en detaljplan antagits, särskilt om planen är gammal. (MÖD 2017-10-18, P 10511–16)

Det finns inget formellt krav på att byggnaden eller bebyggelseområdet på förhand ska vara utpekad, men faktorer att beakta vid bedömningen är om området i fråga är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården eller utpekad som värdefullt i översiktsplan, fördjupad översiktsplan, kulturmiljöprogram eller motsvarande. Det material som tas fram av kulturminnesvårdande myndigheterna är vägledande för kommunerna. I förarbetena anges att bestämmelsen inte bara bör omfatta sådana byggnader som är särskilt värdefulla och som specialregleras i 8 kap. 13 § PBL, utan kan även omfatta byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt. Det kan till exempel vara byggnader med ett högt



miljömässigt värde där bortfallet av ett hus skulle medföra stor skada på stadsbilden. Lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som bör bevaras. (prop. 1985/86:1 s. 289 f, MÖD 2018-02-16 mål nr P 6099–17, MÖD 2017-10-18, P 10511–16, MÖD 2017-02-27. mål nr. P 6600–16)

Fastigheten Eir 1 ingår i ett av kommunens utpekade bevarandeområden, enligt Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. De i handboken utpekade bevarandeområdena är att betrakta som särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL, vilket innebär att plan- och bygglagens förbud mot förvanskning gäller. Huvudbyggnaden på fastigheten Eir 1 är dock inte klassad som omistlig i kulturmiljöhandboken. Att en fastighet inte klassats som omistlig innebär dock inte att den ändå kan anses bevarandevärd.

Kulturmiljöhandboken har sin grund i byggnadsinventeringar som gjordes i kommunen under 1970-talet. Någon övergripande inventering, beskrivning och värdering av bebyggelse har inte gjorts sedan dess. Detta innebär att relevant kunskapsunderlag saknas och att kulturmiljöhandboken har stora luckor, framförallt vad gäller inventering och värdering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse efter ca 1930.

Fastigheten Eir 1 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Kulturmiljön präglas av en blandad villabebyggelse som tydligt speglar de olika stilströmningar som rådde när husen byggdes. Många av villorna är av hög arkitektonisk kvalitet och skapade av välkända arkitekter. Som motiv till bevarandeområdena B29-B40 anges att bebyggelsen speglar Djursholms bebyggelsekaraktär med en blandning av tidstypiska hus från tiden vid sekelskiftet fram till idag.

Enligt BBR 1:2213 finns allmänna råd till vad som är att betrakta som en särskilt värdefull byggnad, enligt i 8 kap. 13 § PBL. En byggnad kan vara att betrakta som särskilt värdefull antingen för att den har sådana värden i sig eller för att den utgör en väsentlig del av en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. En byggnad kan vara särskilt värdefull om den tydliggör tidigare samhällsförhållanden, exempelvis om byggnaden belyser tidigare stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal. En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen, har tjänat som förebild eller på annat sätt varit uppmärksammade i sin samtid och byggnader som präglas av en stark arkitektonisk idé. En byggnad kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning. I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger även att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang har få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i den kulturhistoriska värderingen kommit fram till att byggnaden är unik representant från sin tid och är ett



tydligt uttryck för det representativa villabygandet inom riksintresset Djursholm. Villa Wehtje bidrar till berättelsen om villastadens succesiva framväxt. Rivning av villan skulle innebära att en årsring raderas och den arkitekturhistoriska utvecklingen i villastaden skulle minska i läsbarhet. Rivningar bör generellt undvikas i en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö då det på sikt urholkar det kulturhistoriska värdet. Den föreslagna rivningen bedöms påverka den utpekade kulturmiljön och dess värden mycket negativt. Betydelsen av att bevara byggnader som en del i 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)

Villa Wehtje är välbevarad och Nils Teschs första viktigare verk. I Villa Wehtje finns tydliga kännetecken som skulle komma att utmärka Tesch arkitektur. Byggnaden har ett tydligt stilideal som speglar sin tid och pekar mot en mer traditionellt inriktad arkitektur. Förutom att byggnaden utgör en viktig del av kulturmiljön bedöms även Villa Wehtje ha ett högt värde ur kulturhistorisk och arkitekturhistorisk synpunkt som enskilt objekt.

Byggnaden har stått länge utan underhåll och fuktproblem i källaren har inte åtgärdats. Att en byggnad står inför flera omfattande och kostsamma underhållsåtgärder, p.g.a. kraftigt eftersatt underhåll under en längre tid, är inte ett skäl till att ge rivningslov. Enligt 8 kap. 14 § är fastighetsägaren skyldig att hålla byggnadsverk i vårdat skick och underhålla det så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Det faktum att i princip inga större underhållsåtgärder har utförts sedan byggnaden uppfördes har ackumulerat flera nödvändiga åtgärder till höga kostnader. Det finns dock inte tillräckligt stöd i utredningen för att byggnaden skulle vara i sådant dåligt skick att den inte går att bevara på ett sådant sätt att både kraven på varsamhet och kraven på en bostad med modern standard blir uppfyllda. Byggnaden är inte i så dåligt skick att den utgör en säkerhetsrisk.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns starka motiv till bevarande och ett allmänt intresse av att bevara byggnaden ur kulturmiljösynpunkt, både som ett unikt enskilt objekt och som en del av den kulturmiljö av riksintresse som byggnaden ingår i. 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. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det allmänna intresset att bevara byggnaden överväger fastighetsägarens intresse att få riva byggnaden och bygga nytt. När det är fråga om bevarandevärda byggnader så har det allmänna intresset vägt tungt i flera rättsfall. (MÖD 2017-02-27 mål nr P 6600–16 och MÖD 2016-11-10 mål nr P 10646–15)



Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om rivningslov, med stöd av 9 kapitlet 34 § 2 p PBL då byggnaden bör bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde.

Underlag för beslut

- Följebrev till ansökan om rivningslov, 2018-02-08
- Rapport statusbesiktning, 2019-02-04
- Följebrev, 2019-02-04
- Radonmätning (utförd 2010), 2019-02-19
- Kulturhistorisk värdering, 2019-02-21

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett 2019-02-04.

Delges:

- Sökanden

Hur man 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.