



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-21

B 2017-001518

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

RÖSUNDA 43:2**Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus****Förslag till beslut**

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Avgiften för avslag på ansökan är 5600 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om rivningslov för rivning av ett kulturhistoriskt värdefullt enbostadshus.

Huvudbyggnaden upptar idag 330,8 kvm byggnadsarea och är uppförd i tre våningar med en byggnadshöjd på 12 meter. På grund av befintlig byggnads våningsantal och byggnadshöjd är byggnaden planstridig.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 113 från år 1936 och S 88 från år 1912 och innehåller inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud.

Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten ska användas för bostadsändamål. Byggnader på fastigheten får totalt inte uppta mer än en tiondel av fastighetens areal, dvs. 482,7 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om högst 8 meter. Vind får inredas till en tredjedel.

Planbesked för fastigheten gavs den 14 oktober 2017 med syfte att göra huset planenligt avseende höjd och våningsantal så att tillbyggnad kan utföras enligt gällande planbestämmelser. Planarbetet kan även innebära att bestämmelser införs om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas under fjärde kvartalet 2020.

Granskad av KLAMOD

Kulturmiljövården

Fastigheten Rösunda 42:3 ligger i Saltsjöbaden inom ett område som är av Riksintresse för kulturmiljövården. I motiveringen står att *"(...) Badorten, även kurort och segelsportort, anlades 1891 efter internationella förebilder; på jungfrulig mark och på privat initiativ. Planering och arkitektur som visar idealen vid tiden kring sekelskiftet 1900"*.

Södra garvkroken exploaterades vid sekelskiftet och är bebyggt med stora arkitekturitade villor. Villorna är uppförda i en stil som kan karaktäriseras som en blandning av nationalromantik och jugend. Några av villorna har blivit ombyggda på senare tid men området är välbevarat i sin helhet. Förhållningssättet vid förändringar i detta område är att byggnaders individuella arkitektur och ursprungliga karaktär ska respekteras.

Berörd byggnad är uppförd år 1902 i nationalromantisk stil efter ritningar av arkitekten Ernst Stenhammar. Byggnaden har genomgått en del ombyggnader och förändringar sedan uppförandet. Volymerna från det ursprungliga huset är fortfarande tydliga, dock har byggnaden karaktärsdrag förändrats främst från en ombyggnation år 1927 då mindre tillbyggnader och byte av fasadmateriäl, från träpanel till puts, utfördes.

Yttranden

Sammanfattat yttrande från kommunantikvarie Maria Legars:

"Villa Olson uppfördes under 1900-talets början och byggdes till vissa delar om under 1920-talet för att ansluta till dåtidens funktionalistiska uttryck. Byggnaden bevarar trots det sina huvudsakliga nationalromantiska karaktärsdrag och är en tydlig exponent för det tidiga 1900-talets representativa villabyggnad i Saltsjöbaden. Byggnaden har som sådan ett högt arkitekturhistoriskt värde. Byggnadens volym, och särskilt den varierade taksiluetten ger ett livfullt och karaktäristiskt uttryck, även på avstånd. Villan ingår som en del i riksintresset för kulturmiljövården och är med sin placering och utformning en viktig komponent i vyn från Hotellviken i Saltsjöbaden. Villan följer områdets tänkta planering med en topografiskt varierad trädgårdsanläggning med rik vegetation. Hela anläggningen vänder sig mot vattnet. Den väl synliga och monumentala villan utgör idag ett uttryck för det tidiga 1900-talets bebyggelse etablering i Saltsjöbaden. Saltsjöbaden grundades som en villa- och societetsbadort. Bebyggelse av det här slaget har därför ett särskilt högt såväl samhällshistoriskt- som socialhistoriskt värde. Byggnaden visar tydligt på villa- och badortens bostadsförhållanden och livsvillkor. Villan är som sådan ett ytterst betydelsefullt uttryck för riksintressets berättarvärde och karaktärsdrag.

Ur riksintressesynpunkt ingår villan i ett från Grand Hotel och vattenrummet synligt kuststråk med glest placerade villor i bevarad naturmark med småskalig brygganknuten bebyggelse. Även här är det villans varierade siluett inbäddad i träd och växtlighet som varierade taksiluetter och fasaduttryck som är karakteristisk för det tidiga 1900-talets nationalromantiska villaarkitektur. Att byggnaden ligger i ett område som i sin helhet är välbevarat, väl synlig från hotellviken, med flera villor från 1800-talets slut och 1900-talets början förstärker villans bevarandevärde, även utifrån ett miljömässigt perspektiv.

Byggnaden uppfördes under 1900-talets början och har, trots sin anse- nliga ålder sina huvudsakliga karaktärsdrag bevarade. Sammantaget bevarar byggnaden såväl arkitekturhistoriska-, samhällshistoriska- som socialhistoriska och miljömässiga värden.

Byggnaden bedöms sammantaget utgöra en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen 8 kap 13§.

Den så kallade Villa Olson på fastigheten Rösunda 43:2, är en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen 8 kap 13§. Byggnaden ingår därtill i en kulturmiljö som utpekats som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram. Villan ligger inom riksintresse för kulturmiljövården.

Enligt plan- och bygglag 9 kap 34§ står att: 34 § Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Gällande detaljplan är föråldrad och reglerar inte kulturhistoriska värden. Byggnaden bedöms idag vara särskilt värdefull enligt 8 kap 13§. ”

Tidigare beslut

År 1986 beviljades bygglov för ändrad användning från sjukhem till bostad, beslut med diarienummer 0789/1986.

År 1998 beviljades bygglov för rivning av garage och nybyggnad av ett garage som är sammanbyggt med huvudbyggnaden under mark. I beslut med diarienummer 1997–000769 förklarades inte byggnadens befintliga avvikelser avseende våningsantal godtagarna enligt 17 kap. 18 a § plan- och bygglagen (1987:10).

Den 19 april 2017 avslogs ansökan om tillbyggnad av enbostadshus med diarienummer 2016-0991. Skäl till avslag var att nämnden konstaterade att ett planstridigt utgångsläge förelåg sedan tidigare på grund av avvikelser från gällande detaljplan avseende våningsantal och byggnadshöjd. Avvikelseerna sågs sammantaget inte som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Skäl till beslut

Av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen framgår att rivningslov ska ges om en byggnad inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av sitt historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Mark- och miljööverdomstolen har i dom från 2017 mål P 10511-16 uttalat att det inte utgör en nödvändig förutsättning att en byggnad i en detaljplan ska ha ansetts ha historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde för att kunna avslå en ansökan om rivningslov för byggnaden, oavsett om sökanden har en outnyttjad byggrätt på fastigheten. Bevarandevärden kan uppstå efter det att detaljplanen har antagits, särskilt i ett fall där detaljplanen är äldre.

I detta fall omfattas inte byggnaden av något rivningsförbud i detaljplanen, men bör bevaras av kulturhistoriska skäl. Den så kallade Villa Olson på fastigheten Rösunda 43:2, bedöms vara en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen, förutsättningar för att ge rivningslov enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen saknas. Nämnden avslår därför ansökan.



Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Ortofoto
4. Delegationsbeslut planbesked
5. Yttrande från kommunantikvarie

Översiktskarta

