DJURSHOLM, NORDÖSTRA DELEN
(området mellan Ymervägen och Stora Värtan)
DANDERYDS KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

1987-07-04
1099 Dnr 90 KL

Förslag till ändring av stadsplan.
Upprättat 86-05-13. Rev enl BN 86-12-09 § 397.
Tillhör förslag rev enl BN 87-03-03 § 67 och 87-04-07 § 106.

Tillhör Danderyds kommunfullmäktiges protokoll den 9/6 1987 §91.

Håkan Johansson

BESTÄMMELSER

§ 1. PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1. Byggnadskvarter.

a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

c) Med BC betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt hälso- och socialvårdsändamål.

d) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och i inom viss del för handelsändamål.

e) Med QB betecknat område får användas endast för reservat för befintlig kulturhistorisk bostadsbebyggelse.
Ny bostadsbyggnad med i huvudsak samma utformning får uppföras om befintlig byggnad till väsentlig del förstörts av våda.

Mom 2. Specialområden.

a) Med Th betecknat område får användas endast för småbåtshamn och därmed samhörigt ändamål dock inte båtuppläggning.

b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation.

c) Med EPs betecknat område får användas endast för transformator- och pumpstation.

d) Med Vb betecknat område får användas endast som vattenområde vilket inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än med mindre brygga, båthus eller dylikt.

§ 2. MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

Mom 1. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.
På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4. BYGGNADSSÄTT.
Fristående hus.
Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5. EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Tomts storlek.

Inom med F och index betecknat område får tomt inte ges mindre area i kvadratmeter än indextalet anger.

§ 6. EXPLOATERING AV TOMT. (Se även övergångsbestämmelser § 9.)

Mom 1. Antal byggnader.

På tomt inom med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

Mom 2. Största byggnadsarea.

På tomt inom med F I betecknat område får högst en sjundedel bebyggas dock högst 250 m^2.

På tomt inom med F II betecknat område får högst en niondel bebyggas dock högst 250 m^2.

Mom 3. Största byggnadsarea för uthus.

På tomt inom med F betecknat område får uthus inte uppta större byggnadsarea än 40 m^2.

Mom 4. Största antal lägenheter.

Inom med F betecknat område får på tomt mindre än 2500 m^2, högst en lägenhet och på tomt som är större, högst två lägenheter anordnas. På tomt mindre än 2500 m^2 medges en komplementlägenhet maximalt omfattande 40 m^2. I intet fall får fler än två lägenheter anordnas.

I uthus får bostad inte inredas.

§ 7. BYGGNADS UTFORMNING. (Se även övergångsbestämmelser § 9.)

Mom 1. Antal våningar.

På med romersk siffra betecknat område får huvudbyggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får antingen inredningsbar vind eller inredningsbar sluttningsvåning anordnas.

Mom 2. Byggnads höjd.

På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 4,5 respektive 7.5 meter och uthus inte till större höjd än 2,5 meter.

Mom 3. Byggnads höjd.

På med Es eller EPs betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,0 meter.

§ 8. MILJÖHÄNSYN

På med m betecknat område skall fastighetsbildning och bebyggelse utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart eller kulturhistoriska karaktär.

En byggnad som är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

§ 9. ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER FÖR BYGGNADER UPPFÖRDA FÖRE 1980.

Mom 1. Invändig ändring.
Inom med F betecknat område får, utan hinder av vad föreskrivits om byggnad i § 6 och § 7, till nybyggnad hänförlig invändig ändring av huvudbyggnad ske, om inte byggnadens storlek och formspråk därigenom ändras.

Mom 2. Antal lägenheter.
Inom med F betecknat område får i huvudbyggnad, utan hinder av vad föreskrivits om största antal lägenheter i § 6 mom 4, på tomt större än 2100 m^2 två, på tomt större än 2700 m^2 tre och på tomt större än 3300 m^2 fyra lägenheter anordnas. Ytterligare en extra minimilägenhet, högst 40 m^2, får tilläggas. I intet fall får dock fler än fyra lägenheter anordnas.
I uthus får bostad inte inredas.

DANDERYDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Inga Norestad, planarkitekt

100

DJURSHOLM, NORDÖSTRA DELEN
(området mellan Ymervägen och Stora Värtan)
DANDERYDS KOMMUN.
STOCKHOLMS LÄN.

1987-09-04

1099A 9087

Förslag till ändring av stadsplan

Upprättat 86-05-13 Rev enl BN 86-12-09 § 397.
Tillhör förslag rev enl BN 87-03-03 § 67 och 87-04-07 § 106.

Tillhör Danderyds kommunfullmäktiges protokoll den 9/6 1987 § 91.

Håkan Jakobsson

B E S K R I V N I N G

Tillhörande handlingar

- Plankarta
- Denna beskrivning
- Bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Sammanställning av befintliga planer med tillhörande bestämmelser
- Kulturhistorisk inventering
- Samrådsredogörelser.

PLANDATA

Området är beläget i nordöstra delen av kommundelen Djursholm och omfattar kvarteren Adils, Ale, Aun, Disa, Embla, Forsete, Framnäs, Garmer, Gladhem, Grid, Gullenkamme, Gulltopp, Gymer, Hugin, Magne, Miklagård, Munin, Nöckve, Ran, Ratatosk, Rurik, Siv, Skirner, Torgerd, Trudvang, Verdandi, Vidar, Vinge, Vingolf, Ymer, Yngve, Ägir, Örvandel samt Framnäsviken och del av Stora Värtan.

Arealen utgör ca 115 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För området gäller:

114 ändring av stadsplan för kvarteret Gladhem i Djursholm, fastställd av länsstyrelsen den 15 december 1965,

130 ändring av stadsplan för kvarteret Ratatosk m m i Djursholms stad, fastställd av länsstyrelsen den 10 september 1962,

150 ändrade stadsplanebestämmelser för Djursholm, fastställda av Kungl Maj:t den 9 juli 1937,
(Adils, Hugin, Miklagård, Munin, Nöckve, Rurik, Skirner, Vingolf, Ägir),

163 ändring av stadsplan för kvarteret Grid, fastställd av Kungl Maj:t den 25 februari 1944,

166 ändring av stadsplan för DJURSHOLM, del av området nordöst om Ösbysjön, fastställd av Kungl Maj:t den 12 januari 1946, (parkmark och kv Gulltopp),

170 ändring av stadsplanen för kvarteren Gymer m fl inom Djursholms stad, fastställd av länsstyrelsen den 3 oktober 1946,

173 ändring av stadsplanen för kvarteret Embla m m inom Djursholms stad, fastställd av länsstyrelsen den 19 juni 1947,

178 ändring och utvidgning av stadsplanen för Norra delen av Djursholm, fastställd av Kungl Maj:t den 7 november 1947, (Parkmark vid Stora Värtan).

190 ändring av stadsplanen för Djursholm. Kvarteret Forsete m m, fastställd av länsstyrelsen den 29 juli 1950,

207 ändring av stadsplanen för Djursholm, kv Magne m m, fastställd av länsstyrelsen den 13 maj 1957,

216 ändring av stadsplanen för kv Ymer m m i Djursholms stad, fastställd av länsstyrelsen den 7 september 1962,

356 ändring av stadsplanen för kvarteren Disa, Yngve och Verdandi m m i Djursholms stad, fastställd av länsstyrelsen den 1 december 1971 samt

359 ändring av stadsplanebestämmelserna för vissa kvarter med äldre stadsplaner i Djursholm, fastställd av länsstyrelsen den 2 juni 1972.
(För kvarteren Ale, Aun, Garmer, Ran, Siv, Torgerd, Trudvang, Vidar, Vinge, och Örvandel gäller plankarta 150).
(För kv Gymer gäller plankarta 170).
(För kv Embla gäller plankarta 173).
(För kv Forsete gäller plankarta 190).
(För kv Magne gäller plankarta 207).

Kommunala ställningstaganden.

Historik.
I början av 70-talet, i samband med arbeten med bevarandeprogram, uppdrogs åt stadsarkitektkontoret att utarbeta förenklade stadsplanebestämmelser för kommunen.

1975 uppdrogs åt en arbetsgrupp att utarbeta en så kallad bevarandeplan.

1977 remitterades ett förslag till bevarandeplan till kulturnämnden, byggnadsnämnden och naturvårdsnämnden.
Kommunstyrelsen uppdrog därefter åt byggnadsnämnden att ställa ut detta förslag, vilket avsågs ske under 1978.

I januari 1979 beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att bevarandeplan skulle samordnas med pågående arbete med reviderade stadsplanebestämmelser.

Kommunfullmäktige beslöt den 5 februari 1979, § 17, att återremittera ärendet till kommunstyrelsen med uttalande att fullmäktige förutsatte att inga dispenser meddelades i områden med känslig bebyggelse under tiden till dess fullmäktige prövat ärendet på nytt.

En utställning under namnet "Bevara och förnya" pågick under slutet av januari och början av februari 1980, där allmänheten kunde lämna synpunkter.

Ett pilotprojekt, i bevarandesyfte, för kvarteren Aun, Ratatosk och Rurik, ställs ut under 1980 för att utröna allmänhetens uppfattning.

I avvaktan på planrevidering över större områden beslöt kommunfullmäktige den 21 september 1981, § 194, att anta riktlinjer för prövning av avvikelser från gällande planbestämmelser enligt bilaga till byggnadsnämndens protokoll av den 5 maj 1981, § 176.

Den 2 november 1982, § 361, beslöt byggnadsnämnden att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att utreda lämpliga områden för eventuellt § 38-förordnande.
Kommunfullmäktige beslöt vidare under 1982 att ett kulturminnesvårdsprogram skulle tas fram i länsstyrelsens regi.

Befintliga förhållanden.

Området utgörs av kuperad terräng med gamla stora träd på stora tomter.
På tomterna Garmer 1, Gladhem 13, Gullenkamme 3 och 9, Ratatosk 10, Rurik 1, Ran 16 och 17 och Vingolf 12 finns byggnader som i en kulturhistorisk utredning, utförd av länsantikvarie Ulf Boëtius, bedömts ha omistligt värde. I övrigt finns på ett flertal tomter byggnader som i samma utredning bedömts värdefulla och intressanta.

Vägarna inom området är för det mesta smala och har kraftiga lutningar. Viss del av t ex Nornornas väg har i stadsplan lagts ut som parkmark p g a lutningsförhållandena.

Vissa delar av ledningssystemet har förnyats för ca 10 år sedan.

Mellan kv Garmer och Utgårdavägen finns en telekabel i parkmark.

I kv Adils finns landstingets Heimdalsskola. Lågstadieskola finns i kv Embla tillsammans med daghem och fritidshem.

Ytterligare ett daghem finns i kv Gulltopp. Utom den obebyggda norra delen av kv Garmer är så gott som all villakvartersmark i privat ägo.
Väster och norr om planområdet ligger kommunens rekreationsområden som delvis utgör golfbana.
Öster om området ligger Stora Värtan med båtuppläggningsplatser och båthamn.
Sydväst om området ligger Skolängens idrottsplats och Djursholms begravningsplats.
Genom området på Svalnäsvägen går kommunens bussringlinje.

PLANFÖRSLAG

Avsikten med förslaget är att dels förenkla gällande bestämmelser och dels säkerställa bevarande av kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer. Detta innebär också att befintliga vägar så långt möjligt skall bibehålla sin nuvarande utformning och nivå.
Delar av 14 skilda stadsplaner sammanställs till en plan som en första etapp för planrevideringar i de delar av kommunen där gamla bestämmelser gäller.

Befintliga beteckningar bibehålls i huvudsak och bestämmelsernas innebörd förblir oförändrade.

För tre kvarter, Ymer, Ratatosk och Gladhem, ändras minsta tillåtna tomtstorlek från 1600 m^2 till 1500 m^2. I övrigt behålls minimiarealen 1500 m^2 resp 2000 m^2.

Sammanfattning av ändringar redovisas i bilaga 1.

I planområdets västra del, norr om Emblavägen, har ett område för allmänt ändamål utvidgats i överensstämmelse med nuvarande användningssätt. Ett område för handelsändamål, öster om Bråvallavägen, har utlagts till parkmark.

Befintligt område för järnvägsändamål, f d Eddavägslinjen, har utlagts till parkmark.

Beteckningen H för hamnändamål ersätts med den modernare planbeteckningen Th. Området utvidgas att omfatta Framnäs 5 och 6, som för närvarande är område för bostadsändamål.

För att hindra att tomter delas och hus placeras på sätt som skulle vara främmande för miljön, har förgårdsmarken, dvs den mark, som inte får bebyggas, utökats på flera ställen.

Inom norra delen av kv Disa har byggrätten sålunda begränsats med punktprickad mark.
I kvarteret Torgerd har förgårdsmarken ökats till 15 meter mot Ymervägen och del av Torgerdsvägen. I kvarteren Trudvang och Siv har byggnadsrätten mot Eddavägen begränsats med förutom 6 meter punktprickning även 9 meter korsprickning.
I kvarteret Garmer, Djursholm 2:48, har viss del punktprickats.
Beträffande kulturreservat med punkt- och korsprickning se bestämmelser.

81

19

Kulturreservat med beteckningen stora Q föreslås för sådana fastigheter där kulturhistoriska värden är så betydande att befintlig byggnad bör bevaras.
Bevarandekravet har formulerats så att fastighetsägaren kan återuppföra byggnad som förstörts genom exempelvis brand. Införandet av bestämmelsen "Q" avses ske i samråd med markägaren.
Beteckningen m har införts som särskilt skydd för miljövärden vid fastighetsbildning och nybyggnad.

Bebyggelseområden.

Planförslaget medger att befintliga villor på stora tomter skall kunna ändras till flerfamiljshus. Härigenom kan nuvarande miljö och vegetation bevaras.

Behovet av skolor, fritids- och daghem m m kommer inte att påverkas då den ökade boendetätheten i viss mån uppvägs av utglesning.

Planområdet ingår i område 12 i kommunens skyddsrumsplan. Skyddsrum finns i Svalnässkolan och i Birgittasystrarnas gästhem.
För närvarande råder ett underskott på ca 1000 skyddsrumsplatser.

Strandskydd avses inte införas i planområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

Tidplan.

Av planen möjliggjorda förändringar såsom tomtdelningar och dylikt, genomförs succesivt efter önskemål från markägare.

Konsekvenser av plangenomförandet.

Planförslagets skyddsbestämmelser innebär en större möjlighet att för framtiden bevara befintlig kulturhistorisk miljö, där förutom byggnaderna, även värdefull vegetation kan sparas.

Regler om jämkning av taxeringsvärden finns angivna i fastighetstaxeringslagen.

SAMRÅD

Samråd har hållits med allmänheten vid utställningen "Bevara - Förnya", som pågick under tiden 28 januari till 17 februari 1980. Samrådsredogörelse I.

Under slutet av 1985 och början av 1986 hölls samråd med berörda markägare i Tekniska Nämndhuset. Se samrådsredogörelse II och III. Dessutom hölls ett samråd med länsstyrelsen den 6 mars 1986. Bil IV.

Byggnadsnämnden har beslutat att bifalla begäran från ägaren till Yngve 4 om att tidigare beslut den 16 juli § 408 med rätt till två huvudbyggnader skall gälla.

DANDERYDS KOMMUN

Inga Norestad, planarkitekt

DIARIENUMMER:
MSN 2024/64

Planbeskrivning för Hugin 16 (ändring av S420), i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2025-05-14

Innehållsförteckning

Detaljplaneändringens syfte 2
Beskrivning av detaljplaneändringen 3
Sammanfattning 3
Ärendeinformation 4
Motiv till ändringen 4
Genomförandetid 5
Planområde 5
Planändringsområde 6
Planförslag 7
Planbestämmelser 9
Motiv till reglering 9
Genomförandefrågor 11
Fastighetsrättsliga frågor 11
Tekniska frågor 11
Ekonomiska frågor 12
Planeringsunderlag 12
Detaljplan 12
Översiktsplan 13
Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken 13
Planeringsförutsättningar 13
Planbesked och planuppdrag 13
Riksintressen 13
Kulturmiljövård 13
Bebyggelse 14
Markförutsättningar 15
Trafik 16
Konsekvenser 17
Konsekvenser av ändringen 17

Detaljplaneändringens syfte

Syftet med ändring av stadsplan 420 är att göra befintlig byggnad inom fastigheten Hugin 16 planenlig avseende höjd på byggnaden, och därmed möjliggöra en tillbyggnad. Vidare är syftet att byggnaden återgår till att vara ett enbostadshus som det ursprungligen varit.

Beskrivning av detaljplaneändringen

Sammanfattning

Ändring av detaljplan S420 (Djursholm nordöstra delen från 1988) avser fastigheten Hugin 16.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2024-09-04, § 101, om positivt planbesked för Hugin 16 samt att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan avseende Hugin 16.

Syftet med ändringen är att göra befintlig byggnad inom Hugin 16 planenlig avseende höjd på byggnaden, och därmed möjliggöra en tillbyggnad. Vidare är syftet att byggnaden återgår till att vara ett enbostadshus som det ursprungligen varit.

Fastigheten är 2 521 kvadratmeter och ligger i Djursholm. Befintlig byggnad uppfördes 1906 som en huvudsakligen putsad villa men är idag helputsad. Enligt gällande detaljplan S420 från 1988, tillåts 1/9 av fastigheten bebyggas, dock till maximalt 250 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden har idag en byggnadsarea på cirka 170 kvadratmeter. Byggnaden har en högre byggnadshöjd än vad som tillåts i S420. När S420 upprättades bestämdes en lägre byggnadshöjd (7,5 meter) än den tidigare detaljplanen och den höjd som befintlig byggnad har (cirka 9 meter), vilket i dagsläget innebär en planstridighet. Byggnaden bedöms med avseende på höjd vara oförändrad sedan uppförandet. Gällande plan medger tre lägenheter, vilket är det antal som finns.

Den föreslagna tillbyggnaden föreslås få en byggnadsarea på cirka 80 kvadratmeter. Förslaget är även att återställa byggnaden till ett enbostadshus, vilket säkerställs genom en planbestämmelse. I samband med tillbyggnaden föreslås exteriöra detaljer återskapas, som vid tidigare renoveringar gått förlorade.

Nya planbestämmelser för Hugin 16 har tagits fram som ersätter samtliga bestämmelser från 1988.

Förslaget på tillbyggnad bedöms anpassad till fastigheten, markförutsättningarna och omkringliggande bebyggelses karaktär.

Ändringen av detaljplanen är i linje med gällande detaljplans syfte. Förslaget är även i enlighet med kommunens översiktsplan.

Ändring av detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

Ärendeinformation

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2024-09-04, § 101, om positivt planbesked för Hugin 16 samt att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan avseende Hugin 16.

Planens handläggning

Planändringen har upprättats av Danderyds kommun, miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta för S420 Djursholm, nordöstra delen (del 1 och del 2), 1988 rev. 2025
- Bestämmelser och beskrivning S420, Djursholm nordöstra delen, 1988
- Planbeskrivning för Hugin 16 (ändring av S420), 2025 (denna handling)

Motiv till ändringen

Syftet med ändring av detaljplan S420 är att göra befintlig byggnad inom fastigheten Hugin 16 planenlig avseende höjd på byggnaden, och därmed möjliggöra en tillbyggnad. Vid framtagande av S420 sattes en planbestämmelse om högst 7,5 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad. Detta medförde att befintliga byggnader som hade en högre byggnadshöjd blev planstridiga trots att de var planenliga enligt den tidigare gällande detaljplanen S150. Inom Hugin 16 har inte den fulla byggrätten på 250 kvadratmeter inom fastigheten kunnat nyttjas på grund av planstridigheten. Befintlig byggnad har en byggnadsarea på ca 170 kvadratmeter och fastighetsägaren önskar kunna göra en tillbyggnad.

Vidare är syftet att byggnaden återgår till att vara ett enbostadshus som det ursprungligen varit. Fastighetsägaren önskar använda byggnaden som ett enbostadshus och återskapa exteriöra detaljer till den stil som byggnaden hade vid byggnation 1906.

Den önskade åtgärden innebär inte en sådan förändring att en ny detaljplan och lämplighetsprövning behöver göras. Åtgärden ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från det datum då ändring av detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

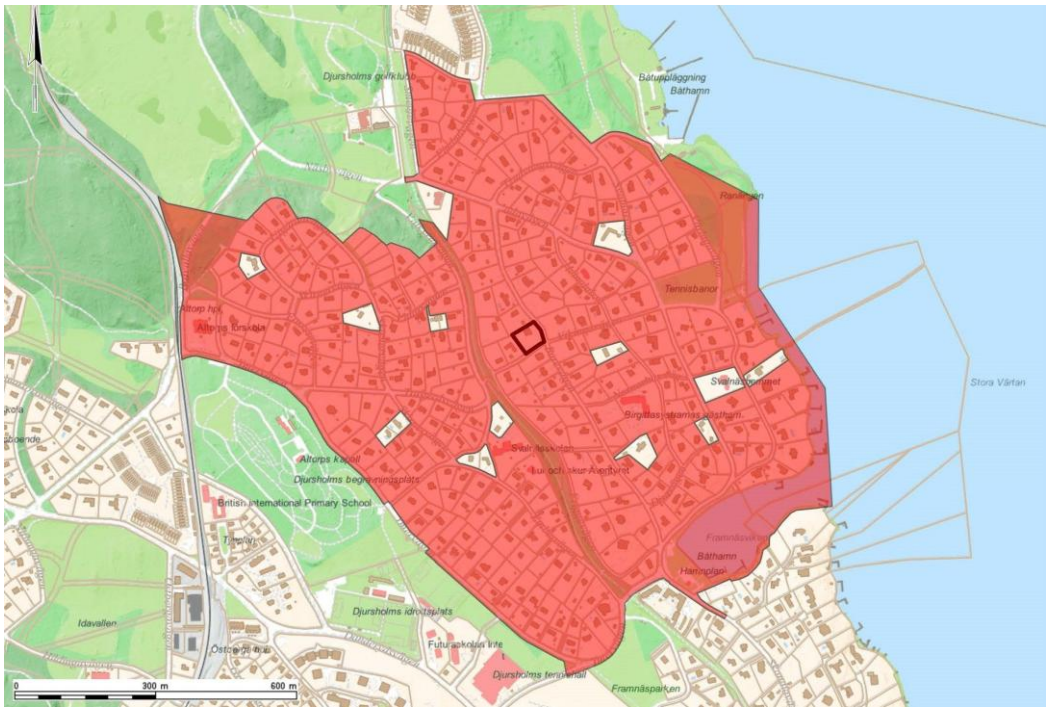
Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planområde

Planområdet för S420 är beläget i nordöstra delen av Djursholms kommundel och har en areal på ca 115 hektar. Stadsplanen (med plankarta i två delar, bestämmelser och beskrivning) fick laga kraft 1988 och är upprättad enligt byggnadslagen från 1947.

Området karaktäriseras av villabebyggelse från tidigt 1900-tal. Stora delar av planområdet är kulturhistoriskt intressanta och värdefulla fastigheter/byggnader. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (AB38).

Planområdet omfattar ett trettiotal olika kvarter, som innan stadsplanen togs fram, reglerades av flera olika stadsplaner. Framtagandet av S420 skulle innebära en förenkling av stadsplanebestämmelserna. Generella bestämmelser för större områden togs fram.



Figur 1: Planområde för S420 inom röd yta. Hugin 16 är markerad inom svarta linjer.

Planändringsområde

Hugin 16 är en fastighet inom S420 och är belägen vid korsningen Vikingavägen/Burevägen. Fastigheten omfattar 2 521 kvadratmeter. Inom fastigheten finns en bostadsbyggnad som är cirka 170 kvadratmeter i byggnadsarea med två våningar inklusive vindsvåning och källarvåning. För fastigheten gäller även en tomtindelning (kv Hugin, akt nr. 0162-T2/1968, 1968).

Figur 2: Hugin 16 markerad med svarta linjer.

Planförslag

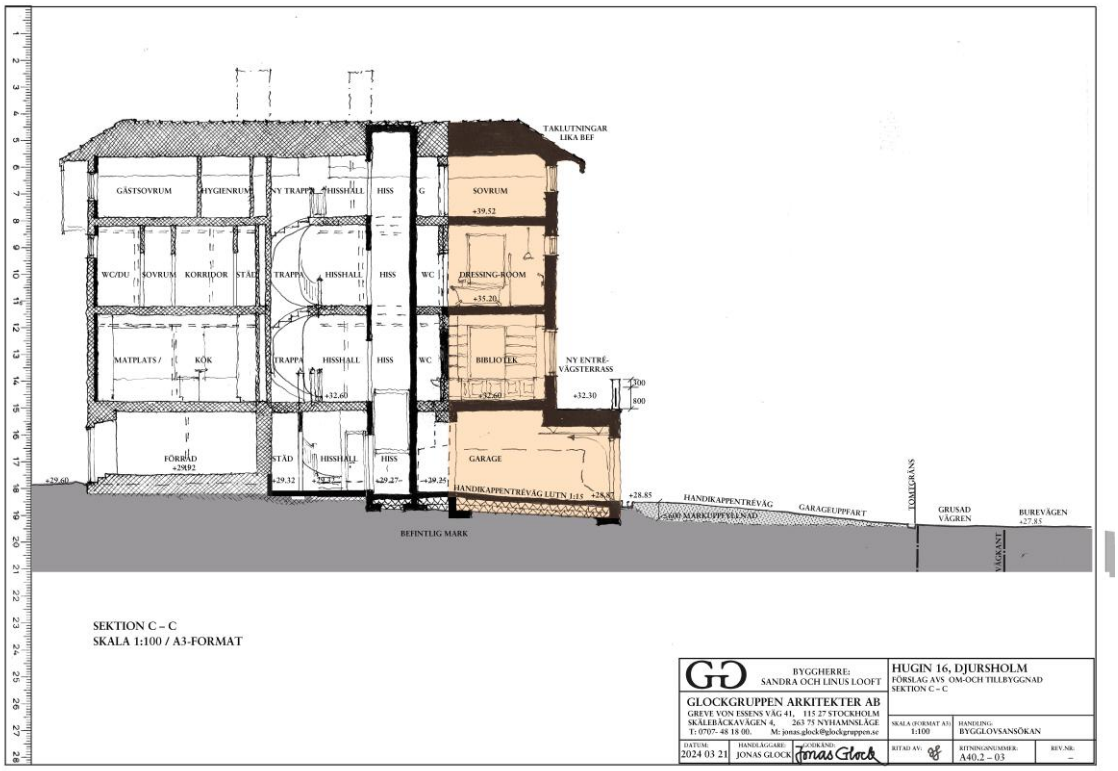
Förändringen som föreslås inom fastigheten är en tillbyggnad av befintligt bostadshus. Byggnaden har idag en byggnadsarea på cirka 170 kvadratmeter och förslaget är att göra en tillbyggnad mot Burevägen på cirka 80 kvadratmeter byggnadsarea. Den totala byggnadsarean blir 250 kvadratmeter, vilket tillåts i planen. Det är tänkt att tillbyggnaden ska kunna förbättra tillgängligheten genom angöring och entré via nytt garage i den tänkta utbyggda delen. Fastighetsägaren har uppgett att hiss kommer att installeras. Angöring till garaget föreslås från Burevägen.

I samband med att byggnaden byggs ut avser fastighetsägaren renovera huset invändigt till att bli ett enbostadshus som det från början en gång varit. Även tidigare exteriöra detaljer avser fastighetsägaren återskapa, för att lyfta byggnadens karaktär och kulturhistoriska ursprung.

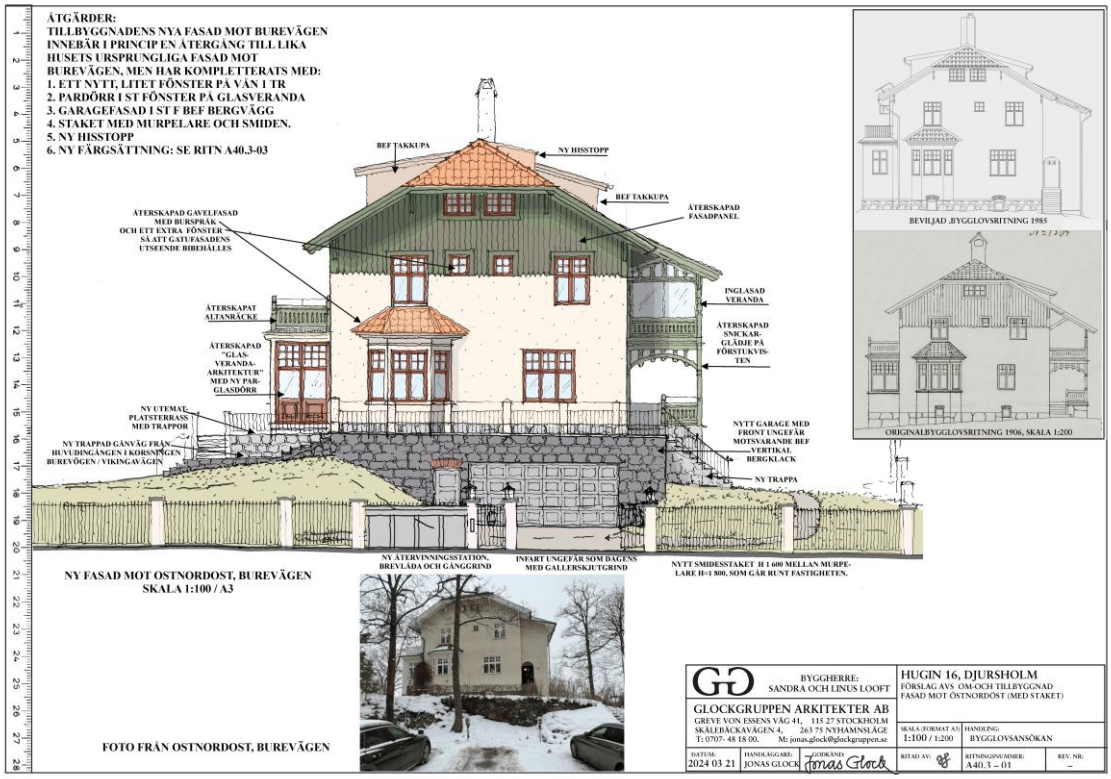
Hugin 16 är en stor fastighet och bedöms kunna rymma en stor byggnad om 250 kvadratmeter byggnadsarea. Storleken på den föreslagna tillbyggnaden skapar en huvudbyggnad som är i linje med storleken på omkringliggande bebyggelse, både avseende på byggnadsarea och höjd. Föreslagen placering på tillbyggnaden bedöms väl anpassad både till omgivningen och fastighetens markförhållanden samt utifrån avstånd till närliggande fastigheter. Förslagets byggnadsarea är i enlighet med gällande detaljplan. Föreslagen angöring från Burevägen bedöms fortsatt vara lämplig.

Återskapande av snickeridetaljer som tidigare gått förlorade bedöms som positivt utifrån ett kulturmiljöperspektiv och kan lyfta byggnadens och områdets historiska karaktär.

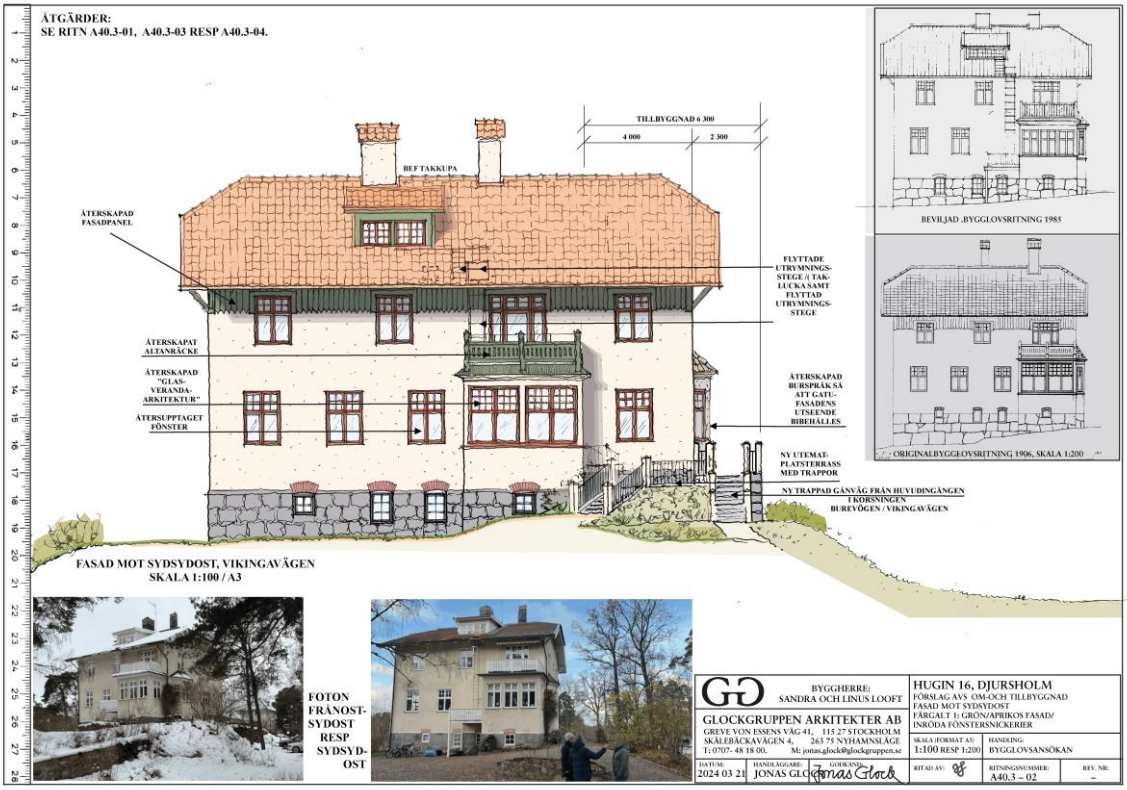
Ingen förändring föreslås gällande fastighetsstorlek. För att den föreslagna tillbyggnaden ska vara lämplig i förhållande till fastighetsstorleken föreslås att fastighetsstorleken regleras till minst 2 500 kvadratmeter. Tomtindelningen som gäller för Hugin 15 och 16 föreslås upphävas för Hugin 16. Se även avsnitt "Genomförandefrågor".



Figur 3: Sektion som visar tänkt tillbyggnad mot Burevägen. Framtagen av Glockgruppen Arkitekter AB.



Figur 4: Fasad efter tillbyggnad sedd från Burevägen. Framtagen av Glockgruppen Arkitekter AB.



Figur 5: Fasad efter tillbyggnad, sedd från Vikingavägen. Framtagen av Glockgruppen Arkitekter AB.

Planbestämmelser

Motiv till reglering

För Hugin 16 har nya detaljplanebestämmelser tagits fram i samband med ändringen. Dessa ersätter bestämmelserna från 1988 helt. De nya bestämmelserna redovisas på plankartan för S420 (del 2). Bestämmelser från 1988 fortsätter att gälla för resterande planområdet.

De nya bestämmelserna har tagits fram för att ta bort den planstridighet som finns, men flera av bestämmelserna är också tolkningar av bestämmelserna från 1988, med viss modifiering och anpassning till dagens situation. I kolumnen *"Motivering"* i tabellen tydliggörs vilka bestämmelser som ersätter tidigare bestämmelser genom ny tolkning samt vilka bestämmelser som är nya och tagits fram för att säkerställa syftet med ändringen, dessa är fetmarkerade.

Bestämmelser som inte tolkats och översatts är bestämmelse om miljöhänsyn samt övergångsbestämmelse om invändig ändring (se § 8 och § 9 mom 1 i bestämmelser från 1988). Bestämmelsen om miljöhänsyn bedöms beaktad genom de generella varsamhets- och anpassningskraven i PBL (2010:900) och utgår ur detaljplanen. Bestämmelsen om invändig ändring bedöms sakna lagstöd och utgår ur planen.

Gällande tomtindelning för kv Hugin (Hugin 15 och 16) från 1968 upphävs för Hugin 16, men gäller fortsatt för Hugin 15.

Planbestämmelserna som gäller för Hugin 16 och motiveringar till dessa listas i tabellen.

Beteckning på plankarta	Bestämmelse	Motivering
B	Bostäder	Ersätter tidigare bestämmelse *"B - Bostäder"*.
Symbolbeteckning: Prickad mark	Marken får inte förses med byggnadsverk	Ersätter tidigare bestämmelse *"Mark som inte får bebyggas"*.
h_1	**Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 43,10 meter över angivet nollplan**	**Nockhöjden är satt utifrån befintlig byggnads nockhöjd och ersätter tidigare bestämmelse om byggnadshöjd och våningsantal. Höjdsystemet som gäller inom ändringsområdet är RH 2000.**
h_2	Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 2,5 meter	Ersätter tidigare bestämmelse om byggnadshöjd på 2,5 meter för uthus.
p_1	**Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns**	**Säkerställer att placering av huvudbyggnad och/eller komplementbyggnad hamnar inom ett lämpligt avstånd från andra fastigheter, med hänsyn till bebyggelsemiljön.**
o_1	**Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader**	**Takvinkel är satt utifrån befintlig byggnads takvinkel. Bestämmelsen säkerställer att befintlig byggnadskaraktär bibehålls.**
o_2	**Minsta takvinkel för takkupa är 12 grader**	**Takvinkel för takkupa är satt utifrån befintlig byggnads takvinkel på befintliga takkupor. Bestämmelsen säkerställer att befintlig byggnadskaraktär bibehålls.**
f_1	Endast friliggande **enbostadshus**	Ersätter tidigare bestämmelse om att hus endast får uppföras fristående. **Bestämmelsen säkerställer även att endast en bostad får finnas för att byggnaden ska återgå till att vara ett enfamiljshus, som det ursprungligen byggdes för. Tidigare**

		bestämmelser om antal lägenheter ersätts av denna bestämmelse.
f_2	Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom fastigheten	Ersätter tidigare bestämmelse om att endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras.
f_3	**Högst två takkupor med en bredd på högst 3,6 meter respektive 2,1 meter får uppföras på huvudbyggnad**	**Bestämmelsen säkerställer att byggnad inte får uppföras med fler eller bredare takkupor än vad befintlig byggnad har uppförts med. Detta säkerställer att befintlig byggnadskaraktär bibehålls.**
e_1	Största byggnadsarea är 250 m^2 per fastighet	Ersätter tidigare bestämmelse om att endast 1/9 av fastigheten får bebyggas, men dock högst 250 m^2.
e_2	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m^2	Ersätter tidigare bestämmelse om att uthus inte får uppta större byggnadsarea än 40 m^2.
d_1	**Minsta fastighetsstorlek är 2500 m^2**	**Ersätter tomtindelning från 1968 inom Hugin 16. Säkerställer att fastigheten inte kan styckas för att bevara dagens karaktär.**

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Inga ändringar föreslås kopplat till fastighetsrättsliga frågor. Tomtindelning för kv Hugin (akt nr. 0162-T2/1968) från 1968 slutar att gälla för Hugin 16. En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 2 500 kvadratmeter för Hugin 16 har lagts till som ersätter den nödvändiga reglering som tomtindelningen utgjort. Den nya bestämmelsen innebär att fastigheten inte kan styckas, för att bevara den struktur och karaktär som finns i området.

Tekniska frågor

Genomförandet av planförslaget kräver ansökan om bygglov.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna för Hugin 16 står för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägarna för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. En planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglovsansökan.

Planeringsunderlag

Detaljplan

Stadsplan 420 från 1988 gäller för nordöstra delen av Djursholm. Plankartan är uppdelad i två delar, där Hugin 16 ligger inom del 2. Till plankartan hör ett separat dokument med bestämmelser och beskrivning.

För den delen av planområdet som berör Hugin 16 medges bostäder som ska uppföras fristående. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad tillåts. En niondel av fastigheten får bebyggas, dock högst 250 kvadratmeter. Komplementbyggnad får inte vara större än 40 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadshöjden på huvudbyggnad tillåts vara 7,5 meter och på komplementbyggnad 2,5 meter. Två våningar tillåts samt inredd vind eller sluttningsvåning. Bostadshuset får innehålla tre lägenheter varav en får högst vara 40 kvadratmeter stor. Mark som inte får bebyggas visas med prickad mark i plankartan. För området gäller även bestämmelse om miljöhänsyn, vilken innebär att fastighetsbildning och bebyggelse ska utformas på sådant sätt att hänsyn tas till områdets egenart eller kulturhistoriska karaktär.

Plankartan för S420 (del 2) har reviderats i samband med ändringen.

För planändringen har nya bestämmelser tagits fram. De är delvis en tolkning av befintliga bestämmelser samt nya framtagna bestämmelser anpassade för Hugin 16 och syftet med ändringen. Bestämmelser och beskrivning från 1988 slutar att gälla inom ändringsområdet, men fortsätter att gälla för övriga planområdet.

Tomtindelning

För Hugin 16 (samt Hugin 15) gäller tomtindelning kv. Hugin med akt nr. 0162-T2/1968 från 1968. Tomtindelningen anger i en karta var gränserna för fastigheten Hugin 16 ska vara samt att fastighetsstorleken ska vara 2 520,7 kvadratmeter.

Tomtindelningen upphävs för Hugin 16 efter att planändringen fått laga kraft.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2022 ligger Hugin 16 inom sammanhållen bostadsbebyggelse. Ändringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändring av detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att ändring av detaljplan avseende Hugin 16 inte medför någon betydande miljöpåverkan. Beslutet fattades av planchef 2025-02-25 enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationspunkt 7.2.3.

Planeringsförutsättningar

Planbesked och planuppdrag

Fastighetsägarna till Hugin 16 inkom med en ansökan om planbesked under 2024 för att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig byggnad. Fastighetsägarna önskade kunna nyttja sin fulla byggrätt, men byggnaden var planstridig avseende byggnadshöjd, varpå ett bygglov inte kunde beviljas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 september 2024 § 101, att uppdra åt Miljö- och stadsbyggnadskontoret att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan avseende Hugin 16.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Kulturmiljövård

En stor del av Djursholm omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (AB38). Området kännetecknas av tidig villastad från sena 1800-talets och tidiga 1900-talets framväxt av högborgerliga förstäder runt Stockholm och speglar boendet för det översta samhällsskiktet under denna tid. Oregelbunden gatu- och tomtstruktur samt anpassning till terräng är typiskt för trädgårdsstaden. Gröna gaturum med alléer och

höga träd och tomternas avgränsning med häckar, staket, grindar och murar ut mot gatan är också vanligt förekommande. Villafastigheterna kännetecknas av tidstypisk arkitektur och tomterna är lummiga med stora träd och trädgårdar. Djursholms slott är ett administrativt centrum i villastaden. Djursholmsbanans tidigare sträckning är fortfarande synlig i landskapet. Roslagsbanan med hållplatser och tillhörande byggnader visar järnvägens betydelse för etablerandet av villasamhället. Närheten till vattnet med strandpromenad och allmänna grönytor intill Stora och Lilla Värtan som skapar utblickar mot vattnet och in till villabebyggelsen är även en del av den helhetsbild som kännetecknar kulturmiljön inom Djursholm.

Bebyggelse

Bostadshus

Inom Hugin 16 finns en bostadsbyggnad som uppfördes 1906 som ett enbostadshus med huvudsakligen putsade fasader och med sockel i sten samt gavelspetsar klädda i träpanel efter ritningar av arkitekten Rudolf S Enberg. 1945 beviljades lov för inbyggnad av veranda och en utkragande balkong. Kring denna tid kan även den övre delen av fasaden ha reveterats. I samband med detta gick flera exteriöra detaljer förlorade som vittnade om byggnadens tidigare ursprung. 1985 beviljades lov att omvandla byggnaden till ett flerbostadshus med tre lägenheter à 152, 152 och 158 kvadratmeter, efter ett avsteg från bestämmelserna i då gällande plan S150.

Byggnaden upptar ca 170 kvadratmeter byggnadsarea, är uppförd i två våningar samt har inredd vind och källare. Den totala bruttoarean är idag på ca 581 kvadratmeter. Byggnadshöjden är ca 9 meter. I huset finns tre lägenheter.

Kulturmiljö

Omgivande bebyggelse i närområdet är friliggande villor, främst enbostadshus på mellan 120 och 330 kvadratmeter byggnadsarea. Fastigheterna är stora, mellan 2 000 och 3 000 kvadratmeter. Några få fastigheter överstiger 3 000 kvadratmeter i storlek. Villorna är placerade centralt på fastigheterna.

Hugin 16 ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. I kommunens kulturmiljöhandbok (2024) är området utpekat som särskilt värdefull (12. Tidiga villastaden Svalnäs). Byggnaden inom Hugin 16 har klassats med visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har gjorts om en del genom åren, vilket försvagat kulturmiljövärdet. Majoriteten av intilliggande byggnader är utpekade som särskilt värdefulla i kulturmiljöhandboken. De bygglovbefriade så kallade attefallsåtgärderna gäller inte för fastigheten.

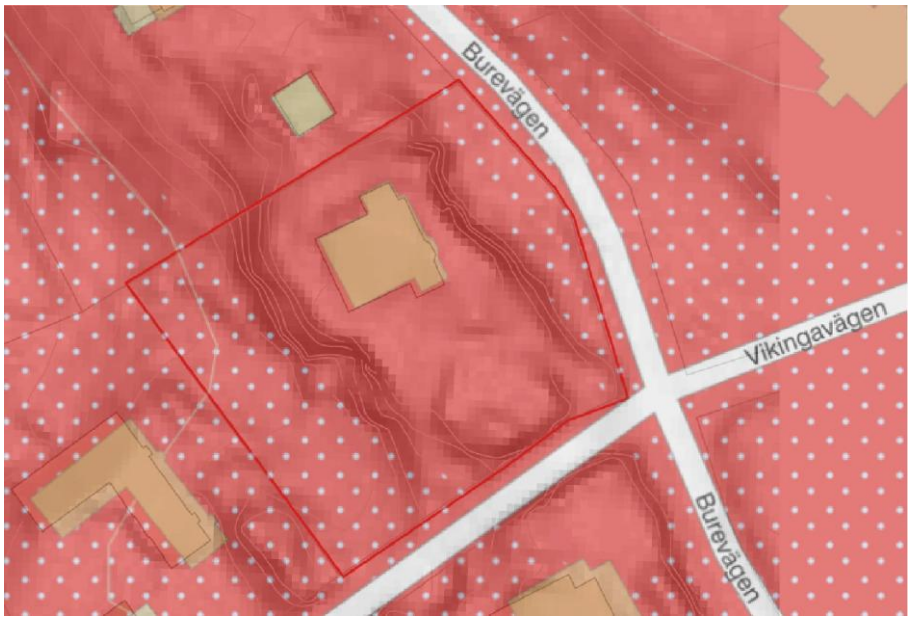
Figur 6: Till vänster: Byggnaden från Vikingavägen. Till höger: Byggnaden från Burevägen.

Markförutsättningar

Terrängen varierar inom området och bebyggelsen har anpassats utifrån terrängens förutsättningar. Inom Hugin 16 finns nivåskillnader i terrängen. Byggnaden ligger på en höjd inom fastigheten, nedanför i väster sträcker sig trädgården med gräsmatta, buskar och träd. Synliga bergpartier och en del växtlighet visar sig mot Burevägen och Vikingavägen.

Jordarterna inom området är för det mesta urberg samt urberg med morän.

Radonmätningar från 2016 visar på normalrisk, men lokala förekomster av högradommark kan förekomma. Byggnation behöver uppföras radonsäkert.



Figur 7: Jordartskarta med terränglutning och höjdkurvor. Röd färg är urberg och prickar är morän.

Figur 8: Till vänster: Trädgård sedd från Vikingavägen. Till höger: Trädgård sedd från Burevägen.

Trafik

Området präglas av organiska vägnät anpassade utifrån terrängen. Hugin 16 ligger intill korsningen Vikingavägen/Burevägen. Båda gatorna har typiska standarder för villa- och trädgårdsstaden. Vikingavägen är smal och på vissa sträckor grusad. Den har ingen separat gång- och/eller cykelväg. Burevägen har en högre standard då den är

bredare och har en separat gångväg på dess västra sida. Det är från Burevägen Hugin 16 angörs ifrån med bil.

Närmsta busshållplats Vikingavägen ligger cirka 250 meter öster om fastigheten, där busslinje 601 (Svalnäs - Sätra äng) trafikerar. Bussen passerar bland annat Djursholms torg, Danderyds sjukhus och Mörby centrum. Närmsta hållplats för roslagsbanan är Altorp som ligger cirka 750 meter bort.

I huvudsak är bilen det främsta färdmedlet i villaområden i Djursholm.

Konsekvenser

Konsekvenser av ändringen

Planändringen innebär att den planstridighet som finns tas bort. Fastighetsägarna får möjlighet att utnyttja den fulla byggrätten som detaljplanen medger. Nya bestämmelser är upprättade i enlighet med gällande detaljplan och anpassade utifrån områdets karaktär och kulturmiljö. En del av syftet med ändringen är att byggnaden återgår till att vara ett enbostadshus, vilket bidrar till att återställa byggnadens ursprungliga karaktär. Förslaget är även att återställa tidigare exteriöra detaljer. Detta gynnar kulturmiljön som är viktig i området i stort.

Planändringen påverkar inte riksintresset för kulturmiljövården på ett negativt sätt. Inga ändrade konsekvenser bedöms för barn och unga. Övrig hantering som till exempel dagvattenhantering och avfallshantering bedöms fortsatt kunna hanteras på samma sätt som idag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Katarina Löfberg
Planarkitekt