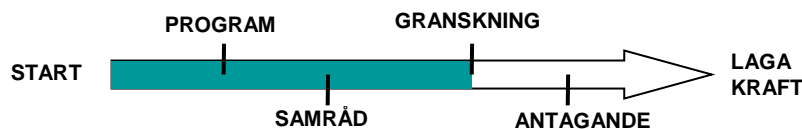


PLANBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE

## Detaljplan för fastigheten Fjärilen 15, Örnstigen 8, Duvbo

### Planprocessen – normalt planförfarande

Från och med den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag. Denna detaljplan påbörjades *efter* den 2 maj 2011, och är därmed upprättad i enlighet med PBL 2010:900.



*Så här långt har vi kommit i planprocessen*

### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning. Till underlag för planen ligger: översiktsplan från 2013, miljöprogram från 1996 samt inventering av Duvbos kulturmiljövärden från 1988.

### Bakgrund

I maj 2005 inkom en ansökan om på- och tillbyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Fjärilen 15, i Duvbo. Bygglovet blev beviljat i juli samma år men åtgärden utfördes inte enligt beviljat bygglov. Till följd av detta blev bygglovets överklagat i december 2006 och länsstyrelsen upphävde bygglovets på formella grunder i augusti 2007. Därefter gavs ett nytt bygglov med en mindre avvikelse ifråga om byggnadshöjd och nockhöjd vilket överklagades och överprövades i flera instanser. I maj 2012 blev bygglovets till sist upphävt av Mark- och miljööverdomstolen eftersom bygglovets överskred högsta tillåtna byggnadshöjd med 2,89 m, vilket inte kunde betraktas som en mindre avvikelse.

Mot denna bakgrund fick stadsbyggnads- och miljöförvaltningen, den 27 maj 2013, i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja arbete med ändring av detaljplan C315 avseende fastigheten Fjärilen 15.

För att bygglov ska kunna beviljas för byggnadens befintliga utförande, vilket stadsbyggnads- och miljöförvaltningen anser är önskvärt ur kulturmiljösynpunkt, krävs

en ny detaljplan för berörd fastighet med reviderade bestämmelser ifråga om byggnadshöjd och nockhöjd.

### **Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken**

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

### **Planområdet**

#### **Läge och areal**

Fastigheten Fjärilen 15 ligger högt belägen i östra delen av villaområdet Duvbo och är väl synlig från Villavägen och Ringvägen. Fjärilen 15 är en stor fastighet, med en areal om 1679 m<sup>2</sup>, och från fastigheten har man vid utsikt över Duvbo villaområde med omnejd.

#### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Fjärilen 15, vilken denna detaljplan avser, är privatägd.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010, anger att området är skyddat då det är ett av landets första egnahemsområden och riksintresse för kulturmiljövård. De kulturvärden i området som nämns i översiktsplanen är planläggningen med det terränganpassade gatunätet, de små parkerna som är insprängda i området, centralt placerade gemensamma funktioner som kyrka och skola samt de stora tomterna som är inbäddade i grönska.

#### **Detaljplaner**

Detaljplanen C102 och tillägget till detaljplan, C315, gäller i hela Duvbo förutom några mindre detaljplaner som omfattar enskilda fastigheter.

#### **Miljöprogram**

Till detaljplan C315 hör ett miljöprogram som anger de särdrag och värden som ska tas hänsyn till vid ändringar och nytillskott i Duvbo.

### **Behovsbedömning**

Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem. De direkta miljökonsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva. Miljöaspekter beaktas och utreds i planarbetet, vilket framgår av planbeskrivningen, se även rubriken *Miljökonsekvenser* i slutet av dokumentet.

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

## Planeringsförutsättningar

### Områdesbeskrivning

Duvbo är byggt i ett omväxlande landskap med bördiga dalstråk och höjder med barrträd och berg i dagen. Karaktäristiskt för stadsplanen är de oregelbundna kvartersformerna och anpassningen av vägnätet till terrängen. Bostadsgatorna slingrar sig fram på höjderna medan de större vägarna löper i dalgångarna. Även hus och trädgårdar är följsamt anpassade till topografin, utan större plansprängningar eller utfyllnader. Husen är placerade på tomtens högsta punkt vilket i regel ger breda förgårdar mot gatan som anlagts där marken var som planast. De gamla uthusen är placerade inne på tomterna, ofta dolda av vegetation. Duvbo är relativt glest bebyggt och har trots ett antal avstyckningar på 80-talet, i stor utsträckning behållit sin ursprungliga tomtindelning.

Husen i Duvbo är framförallt byggda vid sekelskiftet 1900 och under 1920-talet. Sekelskiftesvillorna, som oftast byggdes av ägarna själva, visar en rik provkarta på den tidens förhärskande smakriktningar och präglas av stor variationsrikedom. Typiskt är fasadernas indelning i fält med omväxlande stående och liggande spontpanel och de snickarglada detaljerna. Taken i rött lertegel eller falsad plåt är ofta oregelbundna och har ibland torn och kupoler.

1920-talsvillornas utformning är enklare och mer regelbunden med fasadbeklädnad i locklistpanel och sparsmakade detaljer. Även putsade fasader förekommer. Taken utgörs av enkla eller brutna sadeltak och är belagda med rött lertegel. Både de äldre och de yngre husen är oftast uppförda i två eller tre våningar på höga nivåutjämnande socklar. Träfasaderna målades ursprungligen med linoljefärg eller slamfärg i tidstypiska och jordnära färgskalor. Den senare bebyggelsen som tillkom under 1930- och 40-talen har enkla slätputsade volymer avfärgade i ljusa kulörer. Detaljerna är få. Taken är flacka och täckta med rött lertegel.

I den närmaste omgivningen till Fjärilen 15 finns höga hus med tillhörande tornbyggnader på ett flertal fastigheter. Ett av de mest iögonfallande exemplen är huset på Fjärilen 1, som ligger mindre än 50 m från planområdet, nära korsningen Villagatan/Ringvägen. Väl synligt och högt beläget i terrängen, står ett hus vilket, likt Fjärilen 15, är försett med både en tornbyggnad och ett intilliggande lusthus (se bild 1 nedan). En nyligen utförd renovering av tornet och lusthuset har gjorts med omsorg avseende såväl färgval som detaljer; vilket resulterat i en tydlig koppling till områdets historia och karaktär.



Bild 1. Högt beläget hus med torn i korsningen Villavägen/ Ringvägen, ca 50 meter från planområdet.

### Fastigheten Fjärilen 15

Bebyggelsen på Fjärilen 15 ingår i en omfattande inventering av Duvbos kulturmiljövården, vilken genomfördes 1988. Inventeringen anger att fastighetens huvudbyggnad är ett större eget-hem samt att huset, som byggts om vid flera tillfällen, såg helt annorlunda ut då det var nybyggt, 1902. Sannolikt putsades fasaderna under 1930-talet till följd av det funktionalistiska stilideal som rådde. När inventeringen gjordes fanns dessutom gles slätpanel på husets gavlar. Att tomten är belägen på en höjd med vidsträckt utsikt över området är vanligt förekommande i Duvbo och av samhällshistoriskt intresse (se bild 2. nedan). I inventeringen pekade man ut två av husets ursprungliga byggnadselement av kulturmiljöhistoriskt värde vilka gått förlorade: En tornbyggnad hade avlägsnats och ett lusthus var i starkt förfall.

Intentionen med på- och tillbyggnaden, vilken utfördes 2006, var att återställa huset till den hustyp som var karaktäristisk för Duvbo under tidsperioden då huset ursprungligen uppfördes, det vill säga tidigt 1900-tal. För att åstadkomma detta har man återställt tornet, renoverat lusthuset, byggt ut nya takkupor med sadeltak, putsat fasaderna i en ljusbeige kulör samt anlagt ett rött tak i falsad plåt på huvudbyggnaden och det renoverade lusthuset (se bild 2 och 3 nedan).

Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen bedömer att den genomförda på- och tillbyggnaden är förenlig med den gällande detaljplanens syfte, vilket är att bevara områdets kulturhistoriska värden samt att uppmuntra åtgärder som innebär ett återskapande av ursprungliga kulturvärden. På- och tillbyggnaden resulterade i att flera av byggnadens förlorade kulturvärden återskapades. Dessutom har byggnaden sammantaget fått en utformning som är väl anpassad till omgivningen samt förenlig med Riksintresset Duvbo.



Bild 2. Fjärilen 15. Huvudbyggnad med torn sedd från Ringvägen.



Bild 3. Fjärilen 15. Entré samt takkupa med balkong sedd från Örnstigen.

## Mark och vegetation

Fastigheten är högst belägen i området. Berg i dagen förekommer och huvudbyggnaden ligger intill en brant sluttning mot fastigheterna utmed Ringvägen. Tomten på fastigheten Fjärilen 15 är delvis hårdgjord och har en pool. Både barrträd och lövträd förekommer, men på fastigheten förekommer framförallt tallar.

## Trafik och parkering

Angöring sker via en skaftväg från Örnstigen och parkeringsmöjligheter finns på den egna fastigheten. Planförslaget påverkar inte mängden trafik till fastigheten, vilken i dagsläget är begränsad.

## Förslag

Förslaget om en ny detaljplan för Fjärilen 15 skiljer sig huvudsakligen från den gällande detaljplanen, C315, vad gäller bestämmelser om byggnadshöjd, nockhöjd, byggnadsarea samt våningsantal. Planförslaget anpassas efter de specifika förutsättningarna som rör fastigheten Fjärilen 15, vilka beskrivs nedan:

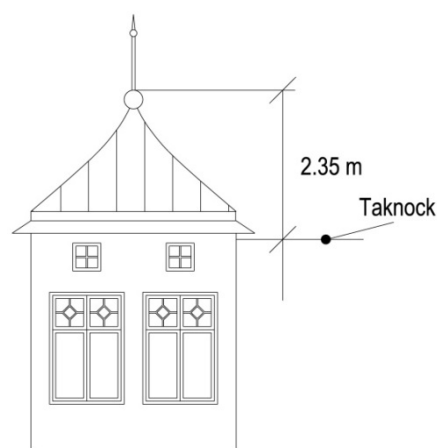
### *Byggnadshöjd och nockhöjd*

Eftersom befintlig utformning avviker från den gällande detaljplanen ifråga om nockhöjd och byggnadshöjd; samt att stadsbyggnads- och miljöförvaltningen trots detta anser att byggnadens utformning är förenlig med Riksintresset Duvbo; innebär planförslaget att bestämmelsen om byggnadshöjd utgår och att den högsta tillåtna nockhöjden ändras från 10 m till 10,4 m.

Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen bedömer att en bestämmelse om byggnadshöjd inte krävs för att uppfylla detaljplanens syfte eftersom byggnadens frontespis, vilken endast gör att byggnaden upplevs marginellt högre, medför att huset överskrider byggnadshöjden som anges i den gällande detaljplanen. Undantag från bestämmelsen om byggnadshöjd är redan tillåtet enligt den gällande detaljplanen, C315, om åtgärden bedöms nödvändig samt är väl anpassad till rådande förhållanden.

För att det torn som återskapats i samband med en tidigare till- och påbyggnation ska vara förenligt med planförslaget anger även bestämmelsen om nockhöjd att ett torn, med dimensioner enligt ritning (se bild 4 nedan), får utföras utöver den högsta nockhöjden. Den nya bestämmelsen i planförslaget om nockhöjd lyder:

”Högsta nockhöjd i meter. Utöver högsta nockhöjd får ett torn med dimensioner enl. ritning utföras”.



**Bild 4. Ritning över tornbyggnad på fastigheten Fjärilen 15 (obs. ej skalenlig).**

### *Byggnadsarea*

I den gällande detaljplanen anges att huvudbyggnadens och komplementbyggnadens byggnadsarea inte får vara större än 120 m<sup>2</sup> respektive 30 m<sup>2</sup>, men att nuvarande utnyttjandegrad gäller som övre gräns för redan uppförda byggnader. Den befintliga huvudbyggnaden överskrider sedan tidigare 120 m<sup>2</sup> då dess byggnadsarea är 136 m<sup>2</sup>. Det befintliga garaget och lusthuset upptar 32 respektive 13 m<sup>2</sup> byggnadsarea. I planförslaget inrymmer bestämmelserna om högsta tillåtna byggnadsarea huvudbyggnadens och komplementbyggnadernas befintliga byggnadsareor, och ger därmed inte utrymme för ytterligare till- eller påbyggnader.

### *Våningsantal*

I den gällande detaljplanen anges att ”Med II betecknat område får byggnad inte uppföras i en våning”, vilket är en otydlig och svårtolkad formulering. Eftersom huvudbyggnaden på Fjärilen 15 har takkupor, som innebär att man tillräknar byggnaden ytterligare en våning, införs istället en tydligare bestämmelse som anger att det högsta tillåtna våningsantalet är ”III”. Hus uppförda i tre våningar, eller två våningar med takkupor, är vanligt förekommande i fastighetens närområde.

### **Konsekvenser**

Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser ifråga om Riksintresset Duvbo och de kulturmiljövärden som ingår i fastigheten Fjärilen 15. Tvärtom innebär planförslaget att den befintliga byggnaden på fastigheten blir planenlig samtidigt som detaljplanen förhindrar att byggnadens utformning förvanskas i framtiden.

## Detaljplanens genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Preliminär tidplan

Granskning	2:a kv. 2014
Godkännande	2:a kv. 2014
Antagande i KF	3:e kv. 2014
Laga kraft	3:e kv. 2014

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Fastigheten som berörs av planändringen är privatägd.

#### Avtal

Exploateringsavtal för genomförande av detaljplanen kommer inte att tecknas.

#### Ekonomiska frågor

Sundbybergs stad ombesörjer framtagandet av detaljplanen.

#### Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av Christoffer Jusélius i samråd med Annika Colbengtsson och andra berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen.

Charlotte Richardsson  
*Planeringschef*

Christoffer Jusélius  
*Planarkitekt*