



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKBACKEN 18 (NORA TORG 3) **Rivningslov för rivning av enbostadshus**

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om rivningslov för ett enbostadshus i 1920-talsklassicistisk stil och uppförd under år 1928. Tidigare omfattade ansökan även nybyggnation av ett nytt enbostadshus med marklov, men detta har nu utgått och prövningen avser enbart rivningslovet.

Byggnaden bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde och varsamhetskrav gäller. En avvägning har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen, där det allmänna intresset av att bevara byggnaden anses väga tyngre än det enskilda intresset av att riva den. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser därför att det saknas förutsättningar för att bevilja rivningslov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 7 644 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 7 644 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser rivning av ett enbostadshus som bedöms ha högt kulturhistoriskt värde och är i huvudsak välbevarat dock i behov av underhåll.

Sökande har inkommit med följande beskrivning av byggnadens skick:

Huvudbyggnaden är i mycket dåligt skick, med omfattande skador på fasad, tak och grund. Byggnaden från 1928 har aldrig renoverats ordentligt och uppvisar allvarliga strukturella brister som påverkar dess bärighet och säkerhet. På grund av dessa skador, samt att byggnaden inte uppfyller dagens krav på stabilitet och energieffektivitet, bedöms rivning vara det mest hållbara alternativet.

Byggnaden har också negativ påverkan på omgivningen; både klagomål från grannar och deras positiva reaktion på planerna för nybyggnation stödjer detta. Det nya huset planeras i klassisk stil för att bevara områdets karaktär.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Slutligen är byggnaden inte skyddad enligt detaljplan eller kulturmiljöbestämmelser, vilket innebär att rivning är förenlig med gällande regler.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Fastigheten omfattas av detaljplan S40 med beteckningen BÖII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med högst 1/8 av dess yta, vilket motsvarar 238 kvm. Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad om 62,3 kvm respektive en komplementbyggnad om 10,5 kvm. Huvudbyggnaden bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och präglad av 1920-talsklassicism.

Byggnaden är inte utpekad som särskilt kulturmiljöhistoriskt värdefull varken i den gamla kulturmiljöhandboken eller i den nya som antogs 2024.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Yttrande inkom från fastighetsägare 2025-05-30.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

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.

I det här fallet omfattas byggnaden inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om den bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens andra punkt. Till skillnad från vad som sägs i första punkten behöver tillämpning av andra punkten inte grundas på detaljplan eller områdesbestämmelser, se Didon m.fl., PBL, kommentaren till 9 kap. 34 §.

Vid prövning av frågan om rivningslov utifrån bestämmelsen i 9 kap. 34 § ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Av förarbetena till lagstiftningen, se prop. 1985/86:1 s. 288–289 framgår att syftet med rivningsreglerna är att de ska kunna fungera som ett komplement till byggnadsminnesförklaring och ge kommunerna vidgade möjligheter att bevara bebyggelse.

Bestämmelserna i 9 kap. 34 § PBL får mot denna bakgrund ses som en möjlighet att låta de allmänna intressena av att bevara kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten på det från dennes synpunkt mest rationella sättet. Det ligger således ett stort ansvar på kommunen att bevaka de allmänna intressena vid prövning av ett rivningslov, se RÅ 1993 ref. 14.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13§ PBL. Byggnaden är uppförd i 1920-talsklassicistisk stil med ett brant mansardtak. En centralt placerad frontespis markerar fasadens mitt och rymmer en underliggande takterrass. På taket finns även en takkupa med pulpetformat tak, fönstren är symmetriska placerade och spröjsade.

Bilder från underlag i ansökan

Fasad nordväst



Fasad sydost



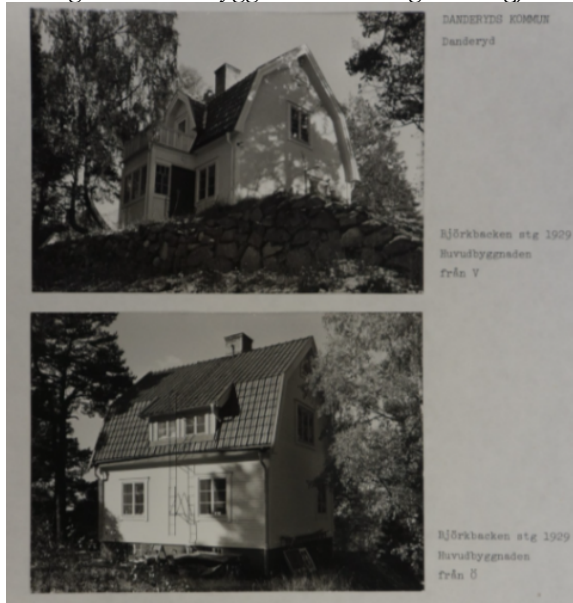
Fasad sydväst



Fasad nordost



Utdrag ur äldre bebyggelseinventeringen som gjordes i kommunen 1972–1978



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Fastighetsägarna anger i ansökan att byggnaden är i mycket dåligt skick och saknar klassning som kulturhistoriskt värdefull. En bevarandeåtgärd genom renovering eller tillbyggnad bedöms varken vara tekniskt, ekonomiskt eller funktionellt hållbar. Ett nybygge möjliggör i stället en långsiktig lösning där en energieffektiv och modern bostad kan uppföras, bättre anpassad till dagens behov och byggnormer.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att även om byggnaden på förhand inte är utpekad som värdefull i kulturmiljöhandboken, är förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL ändå tillämpligt. Det krävs inget utpekande i förväg för att en sådan bedömning ska kunna göras.

Troligen har byggnaden missats i inventeringen som ligger till grund för handboken och vidare är kulturmiljöprogrammet inte juridiskt bindande i sig, utan ett underlag för vägledning.

Vid prövning av rivning av en kulturhistoriskt värdefull byggnad bör dock vägas in om det eftersatta underhållet har lett till att byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden minskat eller är helt förlorade. I det aktuella fallet så är byggnaden inte förvanskad utan i behov av underhåll.

Gällande detaljplan saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Någon aktuell prövning av byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde kan därmed inte anses ha gjorts inom ramen för detaljplanen. Detta eftersom byggnaden vid den tidpunkten under detaljplanen år 1947 inte besatt de unika värden som finns idag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det allmänna intresset av att bevara byggnaden får anses väga tyngre än enskilda intresset av att riva och ersätta den med en ny byggnad. Den sammanvägda bedömningen att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och därmed finns ett starkt bevarandemotiv.

Byggnadens arkitektoniska utformning, stiltypiska detaljer och välbevarade skick gör den till ett värdefullt inslag i stadsmiljön. Rivning skulle medföra att betydande kulturhistoriska värden går förlorade.

Mot denna bakgrund bedöms rivning inte vara förenlig med 9 kap. 34 § PBL punkt 2, som föreskriver att bebyggelsens kulturvärden ska bevaras. Då det inte finns tillräckliga skäl för att frångå detta bevarandekrav, avslås ansökan om rivningslov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår bygglov/startbesked med stöd av 9 kap. 34 § PBL, att avslå rivningslov för huvudbyggnaden.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov/startbesked ska ges bör ärendet dock återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för handläggning.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Augin Erdinc

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Meddelande från fastighetsägare 2025-04-29
2. Fotografi 2025-03-21
3. Projektbeskrivning 2025-04-21

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. BJÖRKBACKEN 18 (NORA TORG 3) Rivningslov för rivning av enbostadshus
2. Yttrande från fastighetsägare – 2025-05-30

Delges:
- sökande