

Datum: 2025-10-21

Diarienummer: B 2025-000585

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Jamal Esfahani

DANDERYD 2:143 (ENEBYBERG SVÄGEN 3) - Anmälan om rivning av Enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser anmälan om rivning av den aktuella byggnaden, kallat Oscarsborg, beläget på en av kommunens större fastigheter Danderyd 2:143. Denna del av fastigheten ligger utanför detaljplan och således krävs, med dagens lagstiftning, inget rivningslov.

Den aktuella byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är enligt kommunens kulturmiljöhandbok utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden omfattas därmed av förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer dock att det inte finns juridiska förutsättningar att neka startbesked. Därmed ska beslut om startbesked ges.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger startbesked med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL.
- Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs. För att genomföra åtgärden krävs kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Björn Hedin, kontrollansvarig med behörighetsnivå N, certifikatsnummer C003450 I.
- Slutbesked krävs.
- Avgiften för handläggningen är 7200 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 7200 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Det fanns ett tillsynsärende, Dnr BN 2021–001378, gällande bristande underhåll av villa Oscarsborg. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll och är i stort behov av underhållsåtgärder.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-06-15 § 90 att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun, att senast inom 6 månader från det att beslutet vunnit laga kraft vidta vissa underhållsåtgärder

Parallellt med Byggnadsnämndens tillsynsärende har frågan om byggnadens framtid utretts av kommunstyrelsen. Den 16 oktober 2023 (§ 128) fattade Kommunfullmäktige i Danderyds kommun beslut om att byggnaden ska rivas. Beslutet har vunnit laga kraft efter överklagande.

Med hänsyn till kommunfullmäktiges beslut om rivning, beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2025-05-14 § 50, B 2021–001378, att återta sitt tidigare beslut om underhållsåtgärder den 15 juni 2022 (§ 90)

Anmälan om rivning av byggnaden har nu inlämnats till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För aktuell del av fastigheten Danderyd 2:143 gäller ingen detaljplan. Här finns heller inga områdesbestämmelser.

Fastigheten är enligt kommunens kulturmiljöhandbok som inte är bindande utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden är klassad som värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Samhällsutvecklingsförvaltningen (SUF) har tagit fram en antikvarisk förundersökning för fastigheten där vissa avsnitt redovisas här nedan:

Oscarsborg är troligen uppförd 1904 av byggmästare Oscar Slöör som själv bodde i huset med sin familj. Esther och Magnus Bengtsson flyttade in i huset i slutet av 1920-talet. Enligt uppgift dog Esther 1978 varvid huset såldes till kommunen



Oscarsborgs byggnadsvolym är troligen helt bevarad från uppförandetiden, få förändringar har skett. Byggnaden är knuttimrad med gul liggande fasadpanel, rödmålade knutbrädor.

Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll, framför allt är det skador på tak samt vattenavrinning som har orsakat allvarliga skador.



Södra fasaden.



Trädgården har vuxit igen
med sly och träd.



Fasad mot norr.

Byggnaden är uppförd i en våning och en halv våning med sadeltak klätt med tvåkupigt lertegel. Fasaden är på flera ställen fuktskadad på grund av obefintlig vattenavrinning. Bottenstocken är på vissa ställen rötskadad. Huvudentrén är en farstuutbyggnad med sentida trappa och plåttäckt tak. Ursprungligen var taket klätt med takpapp. Samtliga fönster är igensatta med brädor och dörren är en grönmålad enkeldörr med en fönsterruta. På ena kortsidan finns en entré till övervåningen. Rutan på den dörren är igensatt med en plywoodskiva. Fönstren i nedervåningen är

fyrluftsfönster där de övre två mindre lufterna är spröjsade, indelade i fyra mindre lufter. Samtliga fönster är i stort behov av renovering.



I rummet innanför köket
finns en bevarad kakelugn. I
bakgrunden syns ett mindre
förråd.

Enligt fastighetsägaren har kakelugnen nedmonterats och såld vidare för återinvigning.

Byggnaden är i mycket dåligt skick och har ett kraftigt eftersatt underhåll.

Enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen krävs det rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Rivningen kräver inte lov då fastigheten saknar detaljplan.

Av 9 kap. 16 § PBL framgår att även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Av 6 kap. 5 § första punkten plan- och byggförordningen (2011:338) framgår att för åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid rivning av en byggnad eller en del av en byggnad.

Enligt 10 kap. 3 § andra punkten PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

I 10 kap. 23 § första punkten PBL föreskrivs att byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Såväl en lov- som en anmälningspliktig åtgärd kräver att ett startbesked meddelas. Startbesked ska beviljas om åtgärden kan antas komma att uppfylla kraven i bland annat PBL.

Kontoret gör den bedömningen att 10 kap 23 § PBL avser de tekniska krav som ska vara uppfyllda inför ett startbesked, ej bedömningen av kulturvärden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer sammanfattningsvis att det inte finns juridiska förutsättningar att neka startbesked. Därmed ska beslut om startbesked ges.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Miljö- o materialredovisning - Inkommen - 2025-06-17
2. Kontrollplan - Inkommen - 2025-10-07
3. Situationsplan - Inkommen - 2025-06-17
4. Exteriörredovisning - Inkommen - 2025-09-17
5. Exteriörredovisning - Inkommen - 2025-09-17
6. Exteriörredovisning - Inkommen - 2025-09-17
7. Exteriörredovisning - Inkommen - 2025-09-17
8. Exteriörredovisning - Inkommen - 2025-09-17
9. Exteriörredovisning - Inkommen - 2025-09-17
10. Rivningsplan - Inkommen - 2025-10-07

Omfattning och utförande av kontroll

Rivningen ska genomföras i enlighet med kontrollplanen. Detta ska kontrolleras och dokumenteras genom egenkontroll. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska omgående underrättas om förutsättningarna för kontrollens omfattning och utförande väsentligt förändras.

Anmälningar som ska göras

- Slutanmälan ska göras efter slutfört arbete för att ett slutbesked ska utfärdas.

Slutanmälan samt komplettering inför slutbesked ska skickas in via e-tjänsterna på vår webbsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas vid slutfört arbete

- Intyg att egenkontroll i enlighet med fastställd kontrollplan utförts och bygglovets följts, undertecknat av byggherren.

Upplysningar

För lovets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot anmälan får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny anmälan kan komma att krävas.

Startbesked upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare
- grannar

Kungörelse

- kungörelse i Post- och inrikes Tidningar