

## **LADUGÅRDEN 2 (GÅRDSVÄGEN 8)**

### **Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus**

#### **Ärendet**

Ansökan avser rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Ladugården 2. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser i gällande detaljplan och bedöms inte ha ett sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras. Det enskilda intresset av att riva byggnaden bedöms väga tyngre än det allmänna intresset att bevara den. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att ge rivningslov.

#### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för enbostadshus.
2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Danny Karlsson, Storseglet 53, 127 39 Vega

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström  
Bygglovshandläggare

#### UTLÅTANDE

#### **Avgift**

Avgiften för lovet är 12 685 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

#### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser rivning av enbostadshus med en bruttoarea om ca 325 kvm. Bygganden uppfördes efter ritningar år 1939 och har under årens lopp byggts till. År 1958 gavs bygglov för en tillbyggnad med en lågdel över fasadhörn mot öster och 1997 gavs bygglov för tillbyggnad genom nytt orangeri. Bygglovet



förlängdes år 1999 och 2004. Ritningar för orangeriet saknas i kommunens bygglovsarkiv. På fastigheten finns även två bodar som saknar bygglov.

Som motiv till rivningen anger sökande att byggnaden är i dåligt skick och inte kan behållas i sitt nuvarande utförande. Stora delar av bärande konstruktion i huvudhuset har skador av den karaktär att stommen inte går att rädda. Väggblocken är endast 10 cm tjocka och att göra huset energianpassat skulle innebära att stommen måste byggas på och på vissa ställen bytas, vilket skulle ändra karaktär på huset. Byggnaden har originalinstallation av el, vatten och avlopp samt isolering är sågspån. Att renovera huset skulle enligt sökande innebära att det mesta måste rivas och återuppbyggas. Sökande har även redovisat några fotografier inifrån byggnaden där byggnadens status redovisas.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S272 med beteckningen ML. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud och har inte några skyddsbestämmelser i gällande detaljplan.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljö.

### **Yttranden**

Sökande, ombud och nuvarande fastighetsägare enligt fastighetsregistret har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteutlåtandet.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges om byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

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 (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 därmed ett stort ansvar på kommunen att bevaka de allmänna intressena vid prövning av ett rivningslov. (RÅ 1993 ref. 14)



Aktuell byggnad uppfördes med enkla utsmyckade fasader och ett lågmålt formspråk efter bygglov år 1939. Under årens lopp har byggnaden byggts till. På fastigheten finns även två bodar om 10 kvm för vilka det saknas bygglov. Att riva dessa bodar bedöms inte kräva rivningslov.

Som motiv till rivningen anges byggnaden är i dåligt skick och inte kan behållas i sitt nuvarande utförande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det enskilda intresset av att riva huvudbyggnaden i detta fall får anses väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara den. Byggnaden bedöms inte heller ha ett sådant kulturhistoriskt värde att den bör bevaras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att byggnadsnämnden ger rivningslov för befintligt enbostadshus.

#### **Underlag för beslut**

- Situationsplan, inkom 2021-11-09
- Projektbeskrivning/bakgrund till rivning, inkom 2021-11-09
- Fotografier 4 st, inkom 2021-10-26
- Plan- och fasadritningar för nybyggnad 1939, inkom 2021-11-09
- Fasad- och planritning samt situationsplan för tillbyggnad 1958, inkom 2021-11-09

#### **För lovet gäller följande:**

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida [www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/](http://www.danderyd.se/komplettera-infor-startbesked/).

#### **Upplysningar**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 9 november 2021

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Lovet får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar förutsatt att projektet fått startbesked. Lovet upphör att gälla om inte rivningsarbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år



från den dag då beslutet vann laga kraft. Startbeskedet upphör att gälla den dag då beslutet om rivningslov upphör att gälla. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

---

Exp:

Underrättas

- Sökanden
- Ombud
- Fastighetsägare
- Grannar

Kungörelse:

- Kungörelse sker i Post- och Inrikes tidningar

### **Hur du överklagar**

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet.

Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen).

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan).