

REGISTRATORN 15 (VINTERVÄGEN 42)

Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Registratorn 15. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. 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:
Lars Bjurström, Korhoppsgatan 23, lgh 1404, 120 64 Stockholm

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Christin Klarström
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för lovet är 6 497 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser rivning av enbostadshus med en bruttoarea om ca 167 kvm. Byggnaden uppfördes efter ritningar år 1935. Några bygglov efter nybyggnaden finns inte. År 2005 samt 2020 inkom klagomål om ovårdad tomt, upplag samt ovårdad byggnad. Ärendena är avslutade.



På fastigheten finns utöver huvudbyggnaden även en bod som saknar bygglov.

Som motiv till rivningen anges att byggnadens underhåll är kraftigt eftersatt och att byggnaden är i dåligt skick. Sökande har lämnat in en egen bakgrundsbeskrivning till rivning samt ett tekniskt utlåtande. Av handlingarna framgår att byggnaden stått tom och ouppvärmad sedan 2009. Inget löpande underhåll har gjorts på 40-50 år. Ett omfattande takläckage har pågått under en längre tid vilket medfört att regnvatten runnit genom taket och vidare ned i innerväggar, ytterväggar samt bjälklag. Det har blivit stora fukt-, röt- och mögelskador i hela huset. Spår av skadedjur finns. Bärande konstruktioner är bitvis i mycket dåligt skick. Samtliga tekniska installationer samt elinstallationer är tagna ur bruk. Ledningar och avloppsstammar har läckage/spår av läckage. Grundläggningen bedöms bristfällig. Ytvatten rinner längs uppstickande bergsklackar i källaren. Det finns synliga fuktindikationer i form av missfärgningar och färg/puts-släpp. I det tekniska utlåtandet anges att byggnaden är förfallen och att åtgärda bristerna inte kan ske genom normala underhållsåtgärder. Sökande har även bifogat fotografier inifrån byggnaden där byggnadens status redovisas.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S308 med beteckningen M. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud och har inte några skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Någon aktuell prövning av byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde kan därmed inte anses ha gjorts i gällande detaljplan.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom bevarandeområde B51. Området karakteriseras av blandad villabebyggelse. Även om vissa delar av området är förändrat har området som helhet en karaktär med byggnader från 1900-talets första årtionden. Byggnaden är inte utpekad som ett enskilt värdefullt objekt inom bevarandeområdet.

Yttranden

Sökande 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 1935. Byggnaden har tidstypisk utformning med sadeltak, enkel planform, tidstypisk färgsättning, fönsterluckor, asymmetrisk fönstersättning med en kombination av fönstertyper. Byggnaden bedöms ha en särpräglad karaktär och en tydlig gestaltningsidé från tiden då den byggdes och bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. På fastigheten finns utöver huvudbyggnaden även en bod om ca 10 kvm för vilken det saknas bygglov. Att riva boden bedöms inte kräva rivningslov.

Vid prövning av rivningslov ska, enligt 2 kap. 1 § PBL, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. En avvägning ska göras mellan den sökandes enskilda intresse av att riva huset och det allmänna intresset av att bevara byggnaden på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

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

Underlag för beslut

- Nybyggnadskarta, inkom 2021-11-10
- Projektbeskrivning/bakgrund till rivning, inkom 2021-11-10
- Övriga handling/ Tekniskt utlåtande, inkom 2021-11-18
- Fotografier 4 st, inkom 2021-10-27



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/.

Upplysningar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt ansökan som komplett den 18 november 2021.

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. Startbesked upphör att gälla den dag då beslut 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
 - 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. 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.