

Byggnadsnämnden

DANDERYD 2:143

Beslut om åtgärdsföreläggande gällande bristande underhåll av Oscarsborg

Ärendet

Ärendet gäller tillsyn av bristande underhåll av villa Oscarsborg. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll och är i stort behov underhållsåtgärder. Byggnaden har stått och förfallit och skador har uppstått, främst relaterat till bristande takvattenavrinning. Beslutet innebär att fastighetsägaren föreläggs att vidta de mest akuta underhållsåtgärderna för att stoppa fortsatt förfall av byggnaden, vilket innebär att taket ska läggas om och att takavvattning ska vara fungerande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga byggnadens ägare, Danderyds kommun (org nr. 212000–0126), att senast inom 6 månader från det att detta beslut vunnit laga kraft vidta följande underhållsåtgärder:

- Omläggning av tak med ny papp och läkt inklusive vindskivor och vattbrädor
- Byte av hängrännor och stuprör

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna Modin
Bygglovshandläggare

UTLÅTANDE

Bakgrund

Byggnaden, kallad Oscarsborg, ägs sedan 1978 av Danderyds kommun och ligger inom fastigheten Danderyd 2:143.

Oscarsborg har varit föremål för utredning i fastighetsnämnden. Den 19 september 2019 (§ 69) beslutade fastighetsnämnden att ge tekniska kontoret i uppdrag att genomföra en antikvarisk utredning.



Fastighetsnämnden beslutade den 22 april 2021 (§ 29) att överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare utredning.

Beslut om villans framtid har överlåtits till kommunstyrelsen, men det finns fortfarande inga konkreta planer för byggnaden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har haft dialog med kommunledningskontoret i ärendet. I kommunledningskontorets beredning av ärendet konstateras att vissa underhållsåtgärder är av akut karaktär och behöver vidtas omedelbart. Detta gäller renovering av tak inklusive nya stuprör. Om detta görs bedöms sättningskador och angripna bottensyllar kunna kvarstå utan nämnvärd försämring under en 5–10 års period. Något beslut om att vidta föreslagna underhållsåtgärder har dock inte fattats av kommunstyrelsen.

Kulturhistoriskt värde

En antikvarisk förundersökning har utförts av certifierad sakkunnig avseende Kulturvärden (Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2019-12-04). Förundersökningen omfattar historik och en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Villan är troligen uppförd 1904 och utgör ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde vid förra sekelskiftet. Tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten representerar byggnaden en del av Danderyds historia som jordbrukslandskap. Sammanfattningsvis konstateras i förundersökningen att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde ett bevarande är väl motiverat. Arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie. Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Det närliggande Båtsmanstorpet och Danderydberg (f d Danderyds krog) finns markerade som värdefulla byggnader i kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. I äldre byggnadsinventering från 1970-talet har Oscarsborg klassats som kulturhistoriskt intressant, men byggnaden finns inte särskilt utpekad i kulturmiljöhandboken.



Foto ur äldre bebyggelseinventering från 1973.

Beskrivning av ärendet

Klagomål har kommit in till miljö- och stadsbyggnadskontoret gällande bristande underhåll av Oscarsborg. Efter platsbesök den 16 november 2021 konstaterade miljö- och stadsbyggnadskontoret att underhållet av byggnaden är kraftigt eftersatt och att det bristande underhållet lett till skador på byggnaden. Det kan bland annat konstaterats att hängrännor och stuprör är trasiga och bitvis saknas, vilket lett till fuktskador.

I brev den 23 november 2021 har miljö- och stadsbyggnadskontoret informerat fastighetsägaren om att ett tillsynsärende initierats samt bett om ett svar i fråga om underhållsskyldigheten enligt plan- och bygglagen. Fastighetsägaren har informerats om byggnadsnämndens möjligheter att ingripa inom ramen för sitt tillsynsansvar.

I den antikvariska förundersökningen beskrivs behovet av underhåll och det konstateras att byggnaden har stora skador främst på grund av att taket inte har underhållits och ordentlig vattenavrinning saknas. Sammanfattningsvis kan konstateras att:

- Fasaden är på flera ställen fuktskadad
- Rötskador i bottensyllen
- Sättningskador i grundmuren
- Samtliga fönster är i stort behov av renovering
- Dörrar, veranda och panel är i behov av renovering och målning.



Den 19 april 2022 togs ärendet upp för information i byggnadsnämndens beredningsutskott.

Förslag till beslut har skickats till fastighetsägaren med möjlighet att inkomna synpunkter.

Foton från platsbesök 16 november 2021:





Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

I plan- och bygglagen ställs krav på att byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Kravet på underhåll ska, enligt 8 kap. 14 § PBL, anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Enligt paragrafens andra stycke ska en byggnad som är särskilt värdefull underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Kravet på underhåll gäller alla byggnader och underhållsåtgärder ska utföras så att både de tekniska egenskaperna och de värden som finns i bebyggelsen och dess karaktär bibehålls. I 1 kap. 4 § PBL definieras underhåll som "en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnadskonstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde".

I förarbetena finns utförligare resonemang kring plan- och bygglagens krav på underhåll. Underhållskravet innebär inte att alla delar i en byggnad ständigt måste hållas i skick som nya. Avsikten med kravet på underhåll av byggnader



är att dess egenskaper och funktioner ska bevaras, inte påtagligt försämrats, och att skicket ska hållas vårdat med hänsyn till omgivningen. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs.

Underhållsåtgärder, enligt 8 kap. 14 § PBL, är alltså något en fastighetsägare är skyldig att vidta utan särskild uppmaning från byggnadsnämnden eller någon annan myndighet. I förarbetena anges särskilt att de skador som uppstår genom bristande underhåll nästan alltid är mycket dyra att avhjälpa i efterhand. Ett regelbundet underhåll innebär därför även fördelar för fastighetsägaren, då det på sikt medför kostnadsbesparingar. (prop. 1985/86:1 s. 512–514)

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i bl.a. PBL. Om ägaren eftersätter underhållet, och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL, kan byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 19 § PBL förelägga denne att vidta nödvändiga åtgärder (åtgärdsföreläggande).

Av 11 kap. 27 § tredje stycket PBL följer att om ett föreläggande enligt 19 § samma kapitel inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

När det gäller Oscarsborg kan miljö- och stadsbyggnadskontoret konstatera att fastighetsägaren allvarligt brustit i sitt underhåll av byggnaden och därmed inte uppfyllt sina skyldigheter att hålla byggnaden i vårdat skick. Byggnaden har under mycket lång tid låtit förfalla och skador har inte åtgärdats. Byggnadens kulturhistoriska värden har inte bevarats genom underhåll på det sätt 8 kap. 14 § PBL föreskriver.

Vissa underhållsåtgärder behöver vidtas omedelbart för att stoppa ett fortsatt förfall. Framför allt är det bristande vattenavrinning under lång tid som har orsakat skador på fasader och stomme. Det finns rötskador i hörnen och generellt behov av en yttre renovering av panel, fönster samt ommålning. De mest akuta bristerna i underhållet som behöver åtgärdas avser dock omläggning av tak samt att åtgärda stuprör och hängrännor. De underhållsåtgärder som föreslås i detta föreläggande är inte långtgående och kan inte anses avhjälpa samtliga brister för att underhållskravet enligt 8 kap. 14 § PBL ska anses vara uppfyllt, tvärtom det fråga det mest primära och akuta för att stoppa fortsatt förfall.

All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav som innebär att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. Kravet gäller oavsett om bygglov eller



byggnamälan krävs eller inte. Är byggnaden särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den inte förvanskas (8 kap. 17 och 13 §§ PBL). Lagkravet är knutet till byggnadens värde vilket innebär att kravet gäller oberoende av om ett utpekande har skett i förväg eller inte. Underhållsarbetet bör genomföras i samarbete med antikvarie. Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

Skyldigheten att underhålla en byggnad kan inte avvakta beslut om byggnadens framtida inriktning och miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att det finns skäl att ingripa med ett åtgärdsföreläggande, med stöd av 11 kap. 19 § PBL.

Underlag för beslut

- Antikvarisk förundersökning, Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2019-12-04.

Exp:
Delges:
- Fastighetsägaren

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.