



Byggnadsnämnden

FYREN 12 (KEVINGE STRAND 25) Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivning av enbostadshus.

Den ursprungliga delen av byggnaden är särskilt kulturhistorisk värdefull och ska bevaras. För den senare tillkomna byggnadsdelen kan rivningslov ges.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att avslå rivningslov för den ursprungliga, äldre delen av byggnaden.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 9 kap. 34 § PBL (2010:900), att ge rivningslov för den på 1960-talet tillkomna delen av byggnaden.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Karolina Lundquist
Bygglovshandläggare

Avgift

Avgiften för beslutet är 6 593 kr i enlighet med fastställd taxa av Kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den ursprungliga delen av huset är mycket ålderdomlig och utgör en viktig del av kulturmiljön och den bebyggelsestruktur som fortfarande kan avläsas och som legat under Kevinge gård.

Den äldsta delen av byggnaden kan vara från 1600-talet. Den är omnämnd i en förrättningsakt från 1936 som ”1600-talsstugan”. Troligen en påbyggd och förlängd enkelstuga.



243 Rätters tomte

Troligen "Rätters tomt".



Foto från Danderyds hembygdsförening, 1920-tal



1936 låg i anslutning till befintlig byggnad (gul) – ett stall och ett drivhus/växthus (markerade med röda kryss).



1968 är stallet och växthuset rivna.

Den befintliga byggnaden är den enda som kvarstår.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om rivning av enbostadshus. Ansökan behandlas som ett rivningslov då fastigheten ligger inom detaljplanerat område, enligt godkännande från sökande.

Ansökan avser rivning av enbostadshus med byggnadsarea om ca 210 kvm. Den ursprungliga delen av byggnaden är mycket ålderdomlig. Enbostadshuset byggdes till 1968. Garaget byggdes 1984.



Befintligt utseende 2022-05-16

Det framgår inte av ansökan varför byggnaden önskar rivas. Fastigheten ligger ute till försäljning.

Byggnadsbeskrivning:

Den ursprungliga byggnadens ursprung är inte helt känt men troligt är det en enkelstuga från 1600/1700-tal som byggts på. Fasaderna är reveterad, för att efterlikna en stenbyggnad. Byggnaden har knutlådor som utformats som pilastrar vilka avslutas med kapitäl, helt i enlighet med 1700-talets klassiska antika drag. De ojämnt placerade knutlådorna som döljer knutarna indikerar att det är en timrad byggnad och det går att utläsa hur byggnaden byggts på och förlängts till en parstuga. Skorstenen har en ålderdomlig utformning och placering i takfallet. Detta är typiskt

för enkelstugor där murstocken placerades i det hörn av bostadsköket som vetter mot både byggnadens baksida och kammare.

Den ursprungliga byggnadens volym kan tydligt avläsas trots den tillbyggnad som tillkom 1968. Stugans fönster är enkelglas med innanfönster och är placerade i liv med fasaden. Ett fönster på gaveln har mycket ålderdomligt hörnfönstergångjärn i smide, troligen tidigt 1700-tal.

Takpannorna är bytta till betongtegel i ett senare skede, kanske vid tiden för tillbyggnadens tillkomst 1968.

Gestaltningmässigt har stugan troligen i ett senare skede försetts med reveterade fasader.



Den ursprungliga delen av byggnaden 2022-05-16

Vid platsbesök och en okulär besiktning kan konstateras att byggnaden är mycket välbevarad och i gott skick.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan S 379 med beteckningen BF I.
Högst en femtedel av tomten får bebyggas vilket i det här fallet innebär 251,6 kvm.

Gällande detaljplan saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Någon aktuell prövning av byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde kan därmed inte anses ha gjorts i gällande detaljplan.

Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun

Fastigheten ligger, enligt kommunens kulturmiljöhandbok inte inom bevarandeområde Kevinge gård, vilket snarast får ses som ett misstag. I arbetet med det nya kulturmiljöprogrammet ska Danderyd inventeras inom kort.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har hittills inte inkommit med några synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Lagrum och rättspraxis

Enligt 9 kap. 10 § PBL krävs rivningslov för att riva en byggnad, eller en del av en byggnad, inom detaljplanelagt område.

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 som ska bedömas är då om byggnaden besitter värden enligt punkt två som gör att den bör bevaras.

Vid prövning av frågan om rivningslov utifrån bestämmelsen i 9 kap. 34 § ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Rättspraxis

Enligt 9 kap. 34 § p. 2 krävs det inte stöd i detaljplan för att avslå en begäran om rivningslov. Enligt gällande rättspraxis ska även hänsyn tas till att värden kan uppstå efter det att en detaljplan har antagits, särskilt om detaljplanen är gammal.

En byggnad behöver inte heller på förhand vara utpekad som särskilt värdefull för att kunna bedömas som bevarandevärd vid en prövning enligt 9 kap. 34 § p. 2. Värdet sitter inte i ett eventuellt utpekande utan värdet sitter i den aktuella byggnaden och/eller bebyggelsemiljön.

I förarbetena anges att lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är bevarandevärd bebyggelse (prop. 1985/86:1 s. 287 f). Dessa prövningsgrunder har bekräftats i flera domar från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD 2018-02-16 mål nr P 6099–17, MÖD 2017-10-18 mål nr P 10511-16, MÖD 2017-02-27 mål nr P 6600-16 och MÖD 2016-11-10 mål nr P 10646-15).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att den ursprungliga byggnadskroppen är tydligt avläsbar och har höga arkitektoniska kvaliteter och därmed ett högt kulturhistoriskt värde, både som enskilt objekt och som en del av bebyggelsemiljön.

Ett motiv för att bevara byggnader kan vara att de är representativa för tidigare samhälleliga eller estetiska ideal eller att de ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp (prop. 1985/86:1 s. 510).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är av mycket stort kulturhistoriskt värde att bevara byggnader som har haft funktioner exempelvis som bostäder för tjänstefolket i en högreståndsmiljö.

Byggnaden hör till kvarterets äldre byggnader som den enda kvarvarande som legat under Kevinge gård. Den kulturhistoriskt viktiga kopplingen till bebyggelsestrukturen och huvudbyggnaden på Kevinge gård riskerar att raderas om byggnaden rivs.

Byggnadens volym och karaktär är välbevarad. Det faktum att byggnaden är tillbyggd förändrar inte bedömningen att den är särskilt kulturhistoriskt värdefull då den äldre byggnaden har kvar sin form och huvudsakliga karaktärsdrag. Det är tydligt avläsbart vad som är ett senare tillägg.

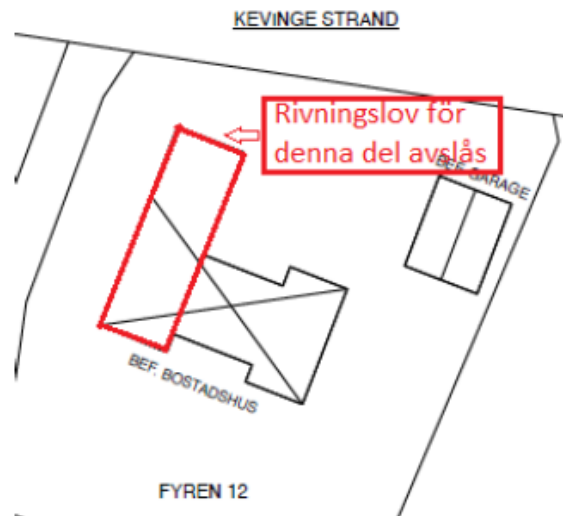
Enligt Boverkets allmänna råd så bör byggnader som har bevarat sina huvuddrag från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, betraktas som särskilt värdefulla då de idag utgör en så begränsad del av byggnadsbeståndet (BBR 1:2213).

Som fastighetsägare är man skyldig att hålla både tomt och byggnader i vårdat skick. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska byggnader underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Om byggnaden är särskilt värdefull ska byggnaden underhållas så att värdena bevaras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det allmänna intresset av att bevara byggnaden får anses väga tyngre än enskilda intresset av att riva den äldre delen av befintlig byggnad.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns skäl att avslå rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL för den äldre byggnadsdelen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att byggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för enbostadshuset i den äldre delen då byggnadsdelen bör bevaras på grund av sitt höga kulturhistoriska värde.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 34 § ger rivningslov för den senare tillkomna tillbyggnaden av enbostadshuset på fastigheten Fyren 12.

Handlingar som tillhör beslutet

- Situationsplan, inkom 2022-04-14
- Fotografier bostadshus (4 st), inkom 2022-04-14
- Fotografier från platsbesök, 2022-05-16
- Bekräftelse från sökande att ansökan prövas som ett rivningslov

Delges:

- Sökanden
- Fastighetsägare (om annan än sökande)

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. Läs mer om överklagandeprocessen på www.danderyd.se/overklagan.