



Danderyds kommun

**Parter:** Carl Kjellberg m.fl. ./.. Danderyds kommun  
**Målet gäller:** laglighetsprövning enligt kommunallagen

---

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna följer med detta brev.

**Observera att handlingarna utgör en komplettering till tidigare översänt överklagande som ni förelagts att yttra er över.**

Ni ska särskilt yttra er över inhibitionsyrkandet och i denna del i synnerhet det som klaganden har fört fram om att den aktuella byggnaden har pekats ut som en kulturhistoriskt värdefull byggnad i kommunens översiktsplan och hur det överklagade beslutet förhåller sig till 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900). **Yttrandet i fråga om inhibitionsyrkandet enligt ovan ska ges in till domstolen snarast, men senast den 20 november 2023 kl. 12:00.**

Ni ska även i övrigt yttra er över de bifogade handlingarna. **Yttrandet ska ges in till domstolen senast den 28 november 2023.**

#### **Lämna ett yttrande till domstolen**

Ni ska lämna in ett skriftligt yttrande där ni bemöter det som står i handlingarna. Domstolen måste ha yttrandet **senast den 20 november 2023**. När tiden har gått ut kan domstolen komma att avgöra målet, även om något svar inte kommit in.

#### **När ni skickar in yttrandet**

Uppge ert namn, målnummer 20570-23 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På [www.domstol.se/skickadigitalt](http://www.domstol.se/skickadigitalt) finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

#### **Har ni frågor?**

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post [avd6.fst@dom.se](mailto:avd6.fst@dom.se) eller per telefon 08-561 68005.

Sida 1 (av 2)

Om domstolens behandling av personuppgifter, se [www.domstol.se/personuppgifter](http://www.domstol.se/personuppgifter). Kontakta oss för information på annat sätt.

**Besöksadress**  
Tegeluddsvägen 1  
**Telefon**  
08-561 680 00

**Öppettider**  
måndag–fredag  
08:00–16:00

**Postadress**  
115 76 Stockholm

**E-post**  
[avd6.fst@dom.se](mailto:avd6.fst@dom.se)

**Webbplats**  
[www.domstol.se/forvaltningsratten-i-stockholm/](http://www.domstol.se/forvaltningsratten-i-stockholm/)

Tina Signell

Bifogade handlingar: aktilaga 50-55

## Avd 6 - FST

---

**Från:** Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST  
**Skickat:** den 14 november 2023 14:16  
**Till:** Avd 6 - FST  
**Ämne:** VB: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 4

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-15  
MÅLNR: 20570-23  
AKTBIL: 50

**Uppföljningsflagga:** Följ upp  
**Flagga:** Har meddelandeflagga

**Kategorier:** Låt ligga kvar avvakta

Med vänlig hälsning

### **Katrin Carlsson**

Domstolshandläggare, Målkansli, Registraturgrupp 1, Förvaltningsrätten i Stockholm

08-56168000 • [katrin.carlsson@dom.se](mailto:katrin.carlsson@dom.se) • [Förvaltningsrätten i Stockholms webbplats](#)

[Så behandlar vi personuppgifter](#)

---

**Från:** carolin <[carolin@robson.direct](mailto:carolin@robson.direct)>  
**Skickat:** den 14 november 2023 14:13  
**Till:** Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST <[forvaltningsrattenistockholm@dom.se](mailto:forvaltningsrattenistockholm@dom.se)>  
**Ämne:** Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 4

Målnr 20570/23

Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg

/Carolin Robson

Bilagor

Bilaga 1 Kommunfullmäktige 2023-10-16, protokoll visande beslut om rivning av Oscarsborg, votering, reservationer, särskilt uttalande.

Bilaga 2 kommunens översiktsplan visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg

**Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg**




Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas

Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning visande att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

---

*Carolin Robson*  
073 5000219  
Burevägen 35A



Plats och tid	Banérsalen, Djursholms slott, kl. 18.30–19.47 Ajournering kl. 19.17-19.24 (§ 84)
Paragrafer	78–97
Beslutande	Claës Breitholtz, ordförande (M) Maarit Nordmark, 1:e vice ordförande (L) Kristin Eriksson, 2:e vice ordförande (C) Erik Hafström (M) Anna Sarkany (M) Lovisa Eriksson (C) Jesper Isaksson (C) Anders Hultgren (KD) Gun-Britt Lindström (MP) Andreas Tidström (M) tjug ers, ej §§ 82-83 Margareta Sandell (L) tjug ers Pia-Lena Moller (M) tjug ers §§ 82-83
Ersättare	Karin Skiöld (M) Lennart Sundquist (L) Erik Baggström (KD)
Övriga	Christer Erestål (SD)
Närvarande tjänstemän	Elisabeth Thelin, bygg- och miljödirektör Jamal Esfahani, stadsarkitekt Christoffer Andersson, nämndsekreterare Karolina Lundquist, bygglovshandläggare, § 78
Utses att justera	Maarit Nordmark
Justeringens plats och tid	Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2022-06-20 kl. 09:30
Sekreterare	 Christoffer Andersson
Ordförande	 Claës Breitholtz
Justerande	 Maarit Nordmark

§ 90

BN 2021-001378

**DANDERYD 2:143**  
**Beslut om åtgärdsföreläggande gällande bristande underhåll av Oscarsborg**

**Ärende**

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.

I ärendet föreligger förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-04-25.

**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

**Yrkanden**

Ordförande Claës Breitholtz (M) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Kristin Eriksson (C) biträder ordförande Claës Breitholtz (M) yrkande.

**Proposition**

Ordförande Claës Breitholtz (M) ställer proposition på eget yrkande och finner att nämnden bifaller det.

**Byggnadsnämndens 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

## Avd 6 - FST

---

**Från:** Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST  
**Skickat:** den 14 november 2023 14:18  
**Till:** Avd 6 - FST  
**Ämne:** VB: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 5  
**Bifogade filer:** skanna.pdf

**Kategorier:** Låt ligga kvar avvakta

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14  
MÅLNR: 20570-23  
AKTBIL: 52

Med vänlig hälsning

### **Katrin Carlsson**

Domstolshandläggare, Målkansli, Registraturgrupp 1, Förvaltningsrätten i Stockholm

08-56168000 • [katrin.carlsson@dom.se](mailto:katrin.carlsson@dom.se) • [Förvaltningsrätten i Stockholms webbplats](#)

[Så behandlar vi personuppgifter](#)

---

**Från:** carolin <[carolin@robson.direct](mailto:carolin@robson.direct)>  
**Skickat:** den 14 november 2023 14:15  
**Till:** Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST <[forvaltningsrattenistockholm@dom.se](mailto:forvaltningsrattenistockholm@dom.se)>  
**Ämne:** Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 5

Målnr 20570/23

Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande

att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas: antikvarisk utredning visar ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är motiverat (s1, 2)

att PBL krav på fastighetsunderhåll definieras i 1 kap. 4 § PBL som "en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde" (s5) och som något en fastighetsägare är skyldig att vidta (s6)

att bristande underhåll nästan alltid är mycket dyra att avhjälpa i efterhand (s6)

att Danderyds kommun allvarligt brustit i sitt underhåll av byggnaden och därmed inte uppfyllt sina skyldigheter att hålla byggnaden i vårdat skick (s6)

att byggnadens kulturhistoriska värden har inte bevarats genom underhåll på det sätt 8 kap. 14 § PBL föreskriver (s6)

att all bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav (s6)

att om byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den inte förvanskas (8 kap. 17 och 13 §§ PBL) (s7)

att lagkravet är knutet till byggnadens värde vilket innebär att kravet gäller oberoende av om ett utpekande har skett i förväg eller inte (s7)

att det av överklagandehänvisningen framgår att överklagandetiden gick ut tre veckor från den dag kommunen delgavs beslutet (s7).

Kommunen har inte överklagat beslutet som delgavs sommaren 2022.

/Carolin Robson

Bilagor

Bilaga 1 Kommunfullmäktige 2023-10-16, protokoll visande beslut om rivning av Oscarsborg, votering, reservationer, särskilt uttalande.

Bilaga 2 kommunens översiktsplan visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg

Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg

**Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas**

Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning visande att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

---

*Carolin Robson  
073 5000219  
Burevägen 35A  
182 63 Djursholm*



Anna Modin  
08-568 910 00

Dnr BN 2021-001378

Byggnadsnämnden

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14  
MÅLNR: 20570-23  
AKTBIL: 53

**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 överlåtit 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 sättnings-skador 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:

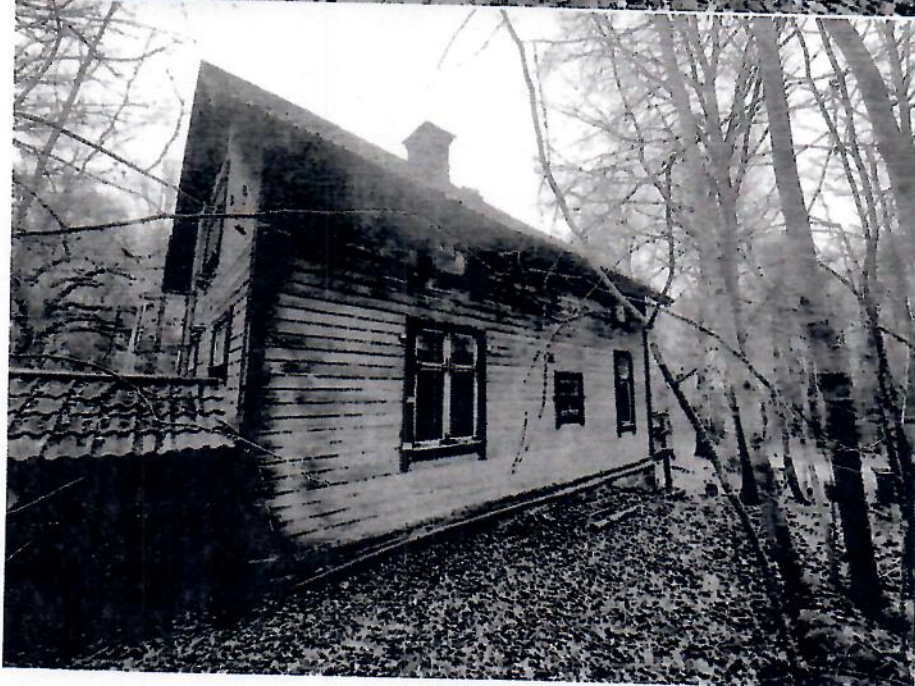
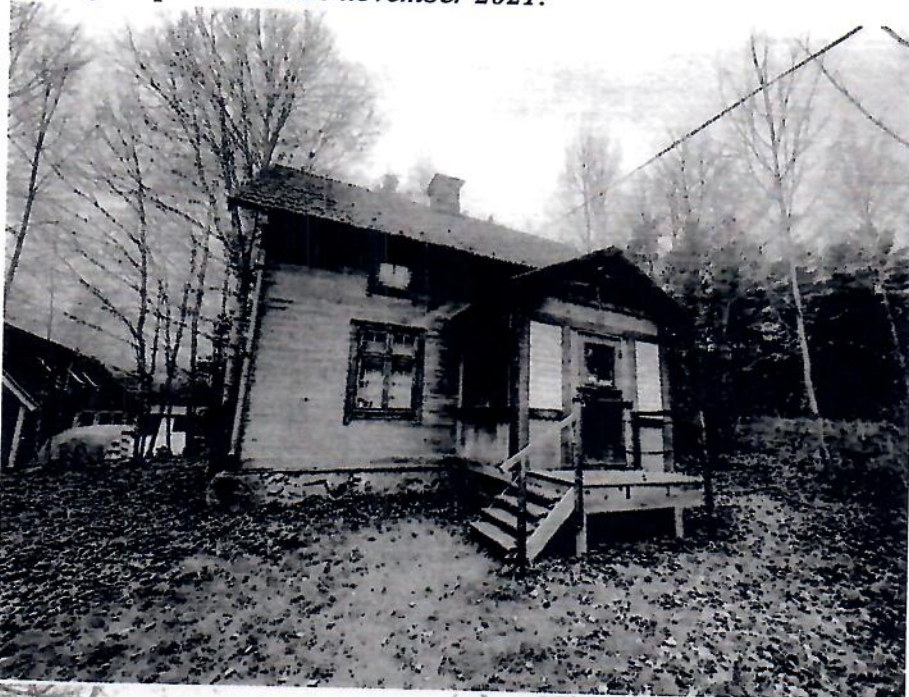
- Fasaden är på flera ställen fuktskadad
- Rötskador i bottensyllen
- Sättningskador i grundmuren
- Samtliga fönster är i stort behov av renovering
- Dörrar, veranda och panel är i behov av renovering och målning.

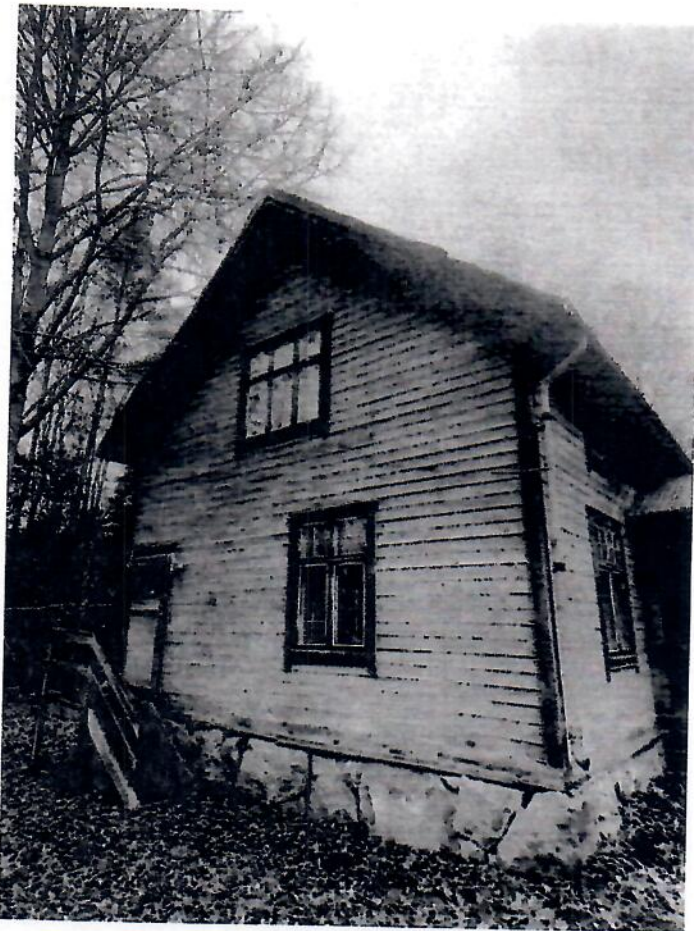


Den 19 april 2022 togs ärendet upp för information i byggnadsnämndens beredningsutskott.

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 försumliga 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



bygganmälan 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](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).

## Avd 6 - FST

---

**Från:** Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST  
**Skickat:** den 14 november 2023 15:17  
**Till:** Avd 6 - FST  
**Ämne:** VB: Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 6  
**Bifogade filer:** Bilaga 1 Oscarsborgsvillan - Antikvarisk förundersökning.pdf

**Kategorier:** Låt ligga kvar avvakta

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14  
MÅLNR: 20570-23  
AKTBIL: 54

Med vänlig hälsning

### **Katrin Carlsson**

Domstolshandläggare, Målkansli, Registraturgrupp 1, Förvaltningsrätten i Stockholm

08-56168000 • [katrin.carlsson@dom.se](mailto:katrin.carlsson@dom.se) • [Förvaltningsrätten i Stockholms webbplats](#)

[Så behandlar vi personuppgifter](#)

---

**Från:** carolin <[carolin@robson.direct](mailto:carolin@robson.direct)>  
**Skickat:** den 14 november 2023 14:42  
**Till:** Registrator Förvaltningsrätten i Stockholm - FST <[forvaltningsrattenistockholm@dom.se](mailto:forvaltningsrattenistockholm@dom.se)>  
**Ämne:** Ang Målnr 20570/23, avd 6 - bilaga 6

Målnr 20570/23

Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning 191121 visande regelverket i PBL (s5)

att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie

att Oscarsborg är upptagen på Svenska föreningen för Byggnadsvårdslista för rivningshotade byggnader (s8)

att beskriva äldre bebyggelsemiljöers kulturhistoriska värden är en metod för att analysera och beskriva andra värden än de ekonomiska (s23)

att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med en certifierad antikvarie (s25)

/Carolin Robson

### Bilagor

Bilaga 1 Kommunfullmäktige 2023-10-16, protokoll visande beslut om rivning av Oscarsborg, votering, reservationer, särskilt uttalande.

Bilaga 2 kommunens översiktsplan visande Oscarsborg utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad

Bilaga 3 Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande visande grunden för rivningsbeslut är att det kostar för mycket att upprusta Oscarsborg

Bilaga 4 Byggnadsnämndens beslut om åtgärdsföreläggande visande att kommunen i strid med PBL underlåtit att vidta underhållsåtgärder gällande Oscarsborg

Bilaga 5 Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse visande att Oscarsborg har ett högt kulturhistoriskt värde och ska vårdas och inte rivas

**Bilaga 6 Byggnadsantikvarisk utredning visande att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att ett bevarande är väl motiverat och att arbetet med en renovering bör genomföras i samarbete med antikvarie**

---

*Carolin Robson*  
073 5000219  
Burevägen 35A





# Antikvarisk förundersökning

## Oscarsborg, Danderyd kommun

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
Avdelning 6

INKOM: 2023-11-14  
MÅLNR: 20570-23  
AKTBIL: 55



Fastighetsbeteckning: Danderyd 2:143  
Namn/Gatuadress: Oscarsborg/ Gula villan  
Kommun, Stadsdel: Danderyd  
Ärendenr:

---

2019-11-21  
Rev 2019-12-04

## Antikvarisk förundersökning, Oscarsborg, Danderyd kommun

Stockholms Byggnadsantikvarier har på uppdrag av Danderyds kommun utfört en antikvarisk förundersökning för Oscarsborg Danderyd. Arbetet har innefattat genomgång av arkivmaterial, besiktning på plats samt en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Förundersökningen är en fristående handling som förutsättningslöst beskriver byggnaden och dess kvalitéer.

Arbetet är utfört av Sofia Bruto, Stockholms Byggnadsantikvarier AB.



**Sofia Bruto**

*Byggnadsantikvarie, certifierad sakkunnig avseende Kulturvården*

## Innehåll

Omfattning och syfte .....	4
Orientering.....	4
Kulturhistoriskt skydd .....	5
Danderyds kulturmiljöhandbok .....	5
Plan- och bygglagen .....	5
Översiktsplanen .....	6
Gula listan, Svenska föreningen för Byggnadsvård .....	8
Historik .....	9
Beskrivning .....	11
Exteriör .....	11
Interiör .....	16
Kulturhistoriska värden .....	23
Kvaliteter att ta tillvara.....	24
Källor och litteratur .....	24
Otryckta källor .....	25

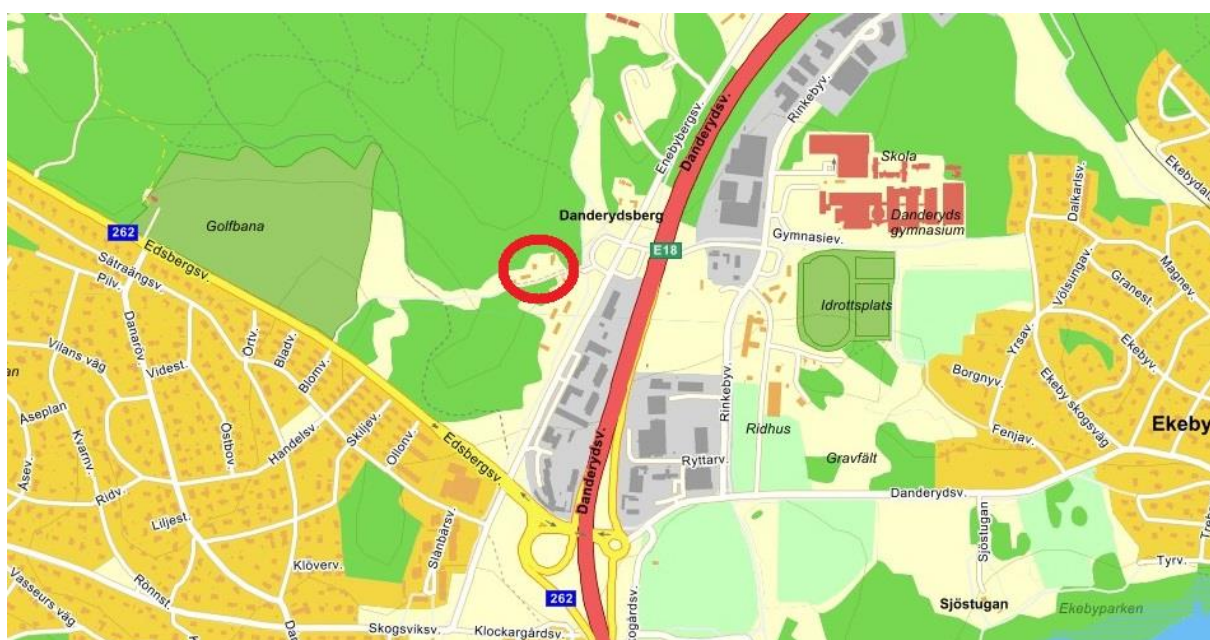
## Omfattning och syfte

Den antikvariska förundersökningen omfattar Oscarsborg med omgivande tomt.

Syftet med förundersökningen är att beskriva fastighetens kulturhistoriska värden och kvaliteter. Arbetet har innefattat genomgång av arkivmaterial, besiktning på plats 2019-11-12 samt en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

Förundersökningen är en fristående handling som förutsättningslöst beskriver byggnaden och dess kvalitéer utan att kommentera eventuella framtida planer.

## Orientering



Karta från Eniro.se

## Kulturhistoriskt skydd

### Danderyds kulturmiljöhandbok

I Danderyds kulturmiljöhandbok som utkom 1991, reviderad 2003, är Oscarsborg inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull.

### Plan- och bygglagen

En byggnad behöver inte ha ett specifikt skydd inskrivet i en detaljplan eller vara beskriven i ett kulturmiljöprogram för att lagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning ska gälla. Plan- och bygglagens bestämmelser om hur byggnader och platser ska hanteras gäller generellt och för all bebyggelse. Lagens skydds och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriska värden finns i kapitel 8.

#### **Kapitel 8**

**13 §** En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

**14 §** Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

**17 §** Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

## Översiktsplanen



*Karta ur Översiktplanen från 2006.*



Bild ur Översiktsplanen från 2006.

### **Utvecklingsområden**

Oscarsborg ligger inom ett område som i översiktsplanen är utpekad som utvecklingsområde.

Text ur ÖP;

*Den utveckling av bebyggelsen som föreslås i översiktsplanen är koncentrerad till stråket längs E18 som i dag utgör en bullerstörd barriär genom kommunen. Översiktsplanen redovisar flera utvecklingsområden längs E18. För Knutpunkt Danderyd, området vid Danderyds sjukhus och de obebyggda markområdena på ömse sidor om E18, ska en fördjupad översiktsplan tas fram för att studera olika utvecklingsalternativ närmare. Ett av de alternativ som ska studeras är vilka effekter en överdäckning av E18 får på området samt om den är ekonomisk genomförbar. Ett utvecklingsområde finns också vid Mörby centrum. Området kan utvecklas i flera riktningar, även över E18, och innehålla både handel, verksamheter och bostäder. Det tredje stora utvecklingsområdet ligger längs Enebybergsvägen norr om Edsbergsvägen.*

*Området i anslutning till Enebybergsvägen är i gällande översiktsplan utlagt som utredningsområde. Kraftledningen utgör områdets avgränsning i väster. Området har ett attraktivt läge med närhet till E18. I RUFs markeras området som del av regional*



*stadsbygd med utbyggnadspotential. Verksamhetsområdet väster om Enebybergsvägen samt korsningen med Edsbergsvägen bör också studeras tillsammans med arbetsområdet mellan Enebybergsvägen och E18. Vid planläggning av området ska mark för en bensinstationsanläggning prövas.*

I översiktsplanen är området kring Enebybergsvägen även utmärkt som regionalt kilomåde. Text ur ÖP;

*Området som helhet är av väsentlig betydelse för det rörliga friluftslivet och har många olika upplevelsevärden. Roslagsleden börjar här. Det finns en bågskyttebana och en niohålsbana för golf inom området. Det har tidigare funnits en skjutbana. De större vägarna E18 och Edsbergsvägen gör att delar av området är bullerstört. Flera motstående intressen berör området. I länsstyrelsens rapport "Aldrig långt till naturen – skydd av tätortsnära natur i Stockholmsregionen", föreslås att större delen av Rinkeby skogen läggs ut som naturreservat. Områdets östra del är ur ett regionalt perspektiv intressant för bebyggelse. I RUFSS redovisas området som regional stadsbygd med utbyggnadspotential. I översiktsplan 99 redovisas området som grönområde som avses skyddas som naturreservat. Kommunen avser nu att bevara området som friluft- och strövområde. Förslag till skötselplan finns framtagen. Den visar hur naturvärdena i området kan säkerställas.*

## Gula listan, Svenska föreningen för Byggnadsvård

Oscarsborg är upptagen på Svenska föreningen för Byggnadsvårdslista över rivningshotade byggnader i Sverige.

Text ur motiveringen;

*Oskarsborgsvillan/Gula villan i Danderyd, som ägs av kommunen, hotas av rivning. Byggåret är 1909 och byggnadens underhåll är kraftigt eftersatt. Byggnaden finns inte upptagen i kulturhistorisk inventering eller motsvarande. Den är dock oförvanskad, har ett högt kulturhistoriskt värde och bör därför bevaras. Byggnaden är belägen i närheten av Båtsmanstorpet med anor från 1600-talet samt den välbevarade villan f.d. Danderyds krog (f.d. Nils Poppes bostad) och ingår således i en miljö av kulturhistoriskt värde. En statusbesiktning är utförd för byggnaden men denna besiktning har en stor brist eftersom frågan om byggnadens kulturhistoriska värde överhuvudtaget ej är berörd i bedömningen.*

## Historik



Karta från Eniro, historiska flygfoton. Det övre fotot är från 1955-67, det nedre är nutid.

Oscarsborg ligger tillsammans med Båtsmanstorp i ett äldre jordbrukslandskap. Danderyds socken delades in i fem rotlar med fem båtsmanstorp. Ett av dem är Båtsmanstorp, som ligger granne med Oscarsborg, i Danderydsberg som kom att lyda under Rinkeby rotegård, belägen vid Danderyds kyrka. Båtsmän från detta torp har spårats tillbaka till 1721. Torpet är intressant eftersom det inte har moderniserats utan är mycket väl bevarat såväl exteriört som interiört. Där finns förstuga, dagligstuga samt finkammare, el och vatten saknas.

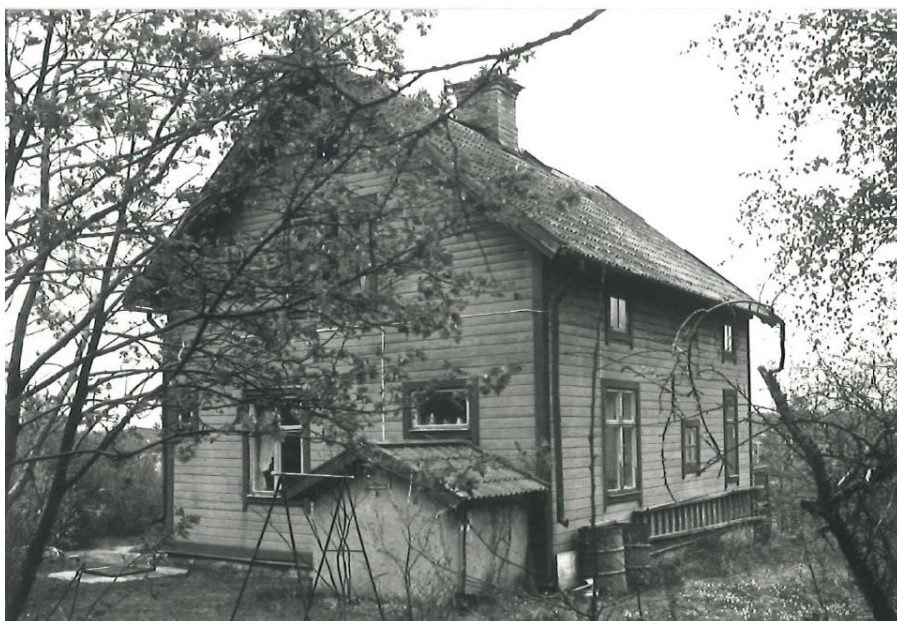
Nedanstående historik om Oscarsborg kommer från hembygdsföreningen:

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. De fick fem barn varav det äldsta dog tidigt efter att ha ådragit sig lunginflammation efter att ha kapsejsat med sin båt. Esthers fosterföräldrar bodde på övervåningen.

Enligt uppgift dog Esther 1978 varvid huset såldes till kommunen för 40 000 kr.

Sedan 1989 är Oscarsborg uthyrd till Djursholms motorklubb som bedriver ungdomsverksamhet i husets övervåning samt i bilverkstaden i uthuset. Nedervåningen hyrs av Danderyds motorförening och används för ungdomsband att spela musik.

Underhållet av huset är kraftigt eftersatt och huset har stora skador på grund av taket inte har underhållits och ordentlig vattenavrinning saknas. Huset har också sättningskador på grunden samt rötskador på bottenstommen. Fönsstren är genomgående i behov av renovering, glasrutor saknas på en del stället. För en mer ingående skadeinventering se ”Utlåtande över statusbesiktning”, från Bylero daterat 2017-02-13, beställd av Danderyds kommun.



*Foto ur byggnadsinventeringen 1973, Danderyds kommun.*

## Beskrivning

Oscarsborg ligger, tillsammans med Båtsmanstorpet, i skogsbrynet i närheten av Danderyds golfklubb. Området var tidigare ett jordbrukslandskap men är idag ett bebyggt område, i öster ligger E18 och en viss etablering av mindre företag/småindustrier. I söder avgränsas området av Edbergsvägen med dess villabebyggelse.

Tomten kring Oscarsborg hade tidigare ett grusat parti med stenlagda rabatter framför huset. Idag är det gräs runt huset, gräset klipps i en remsa fram till entrén. Träd, sly och buskar har vuxit upp runt huset.

## Exteriör

Oscarsborgs byggnadsvolym är troligen helt bevarad från uppförandetiden, få förändringar har skett. Byggnaden har ett kraftigt eftersatt underhåll, framförallt är det skador på tak samt vattenavrinning som har orsakat allvarliga skador.

Byggnaden är knuttimrad med gul liggande fasadpanel, rödmålade knutbrädor. 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. På gavlarna på övervåningen är fönstren större, indelade i sex lufter. Även där är de övre mindre lufterna indelade med spröjs. Samtliga fönster är i stort behov av renovering.



Oscarsborg sett från Enebybergsvägen. I bakgrunden syns Danderyds scoutkärs hus.



Östra fasaden.



Södra fasaden.



Västra fasaden, baksidan.



Trädgården har vuxit igen  
med sly och träd.



Fasad mot norr.



Norra fasaden.



Samtliga fönster i farstun är igensatta, dörren samt trappan utbytt.



Samtliga fönster är i dåligt skick, i vissa lufter saknas glasrutor.



Sättningskador i grunden av natursten.



Hängrännorna saknas eller är trasiga vilka har föranlett till skador på huset.



Fuktskada med algpåväxt på den västra fasadens norra del.





Trasiga vindskivor och hängerännor.

## Interiör

Den ursprungliga planlösningen finns bevarad. Bottenvåningen består av en mindre hall samt kök och två rum och ett mindre förrådsrum. Övervåningen når man via en entré på södra fasaden. På övervåningen finns kök samt ett rum.

### Bottenvåningen



I farstun är samtliga fönster igensatta. Väggar och tak av masonite, platsbyggd soffa och obehandlat brädgolv.



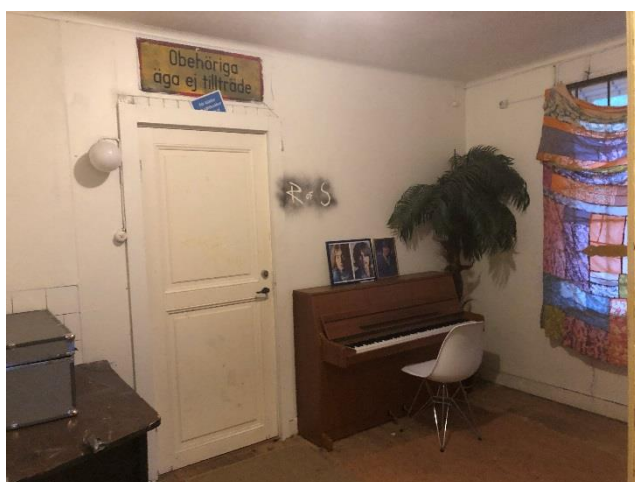
Innanför farstun finns en mindre hall med pärlspontpanel i tak och på väggar. Platsbyggda förvaringsskåp, obehandlat brädgolv.



I köket finns platsbyggda skåp, där spisen troligen stod finns nu en större trälåda.



Ursprunglig diskho med marmorbänkskiva.



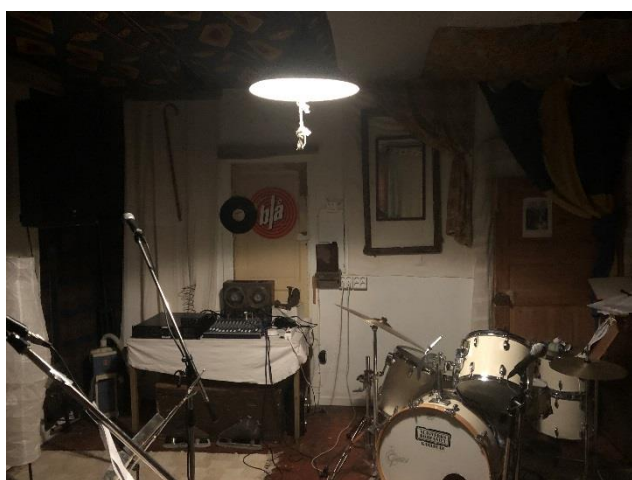
Köket.



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

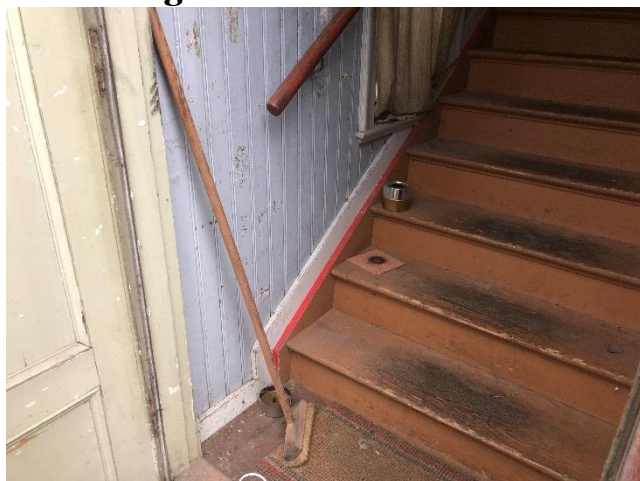


Tak och väggar av släta skivor med en enkel taklist, troligen har en modernisering skett någon gång runt 1950-talet.



I det andra rummet på bottenvåningen var textilier uppsatta på tak och väggar. På golvet låg en linoleummatta. Dörren till det mindre rummet på andra sidan var igensatt.

## Övervåningen



Övervåningen nås via en entré på södra gaveln.



Övrehallen, tak och väggar av spontpanel. Ursprungliga dörrar och snickerier finns bevarade.



Kök på övre våningen, platsbyggda kökskåp och plastmatta på golvet.



Köksskåp med bänkskiva av marmor.



Kök, vy ut mot hallen.



Tak och väggar av  
spontpanel, ursprungliga  
dörrfoder bevarade.



Innanför köket finns ett rum  
med släta väggar och tak,  
sentida snickerier såsom  
taklister och dörrfoder.



I rummet finns en mindre  
bar bygd i kattvinden.

## Kulturhistoriska värden

Att beskriva äldre bebyggelsemiljöers kulturhistoriska värden är en metod för att analysera och beskriva andra värden än de ekonomiska. Det rör sig om värden som ger oss information om tidigare historiska förhållanden och värden i kulturmiljön som ger upphov till upplevelser hos brukare och/eller besökare. Kulturhistoriska värden tar sig fysiska uttryck i hur ett område är planerat, bebyggelsens och landskapets utformning, byggnadsmaterial, färgsättning och utformning av mark och hägnader.

I en utredning av kulturhistoriska värden identifieras miljöns eller bebyggelsens egenskaper och uttryck, det kulturhistoriska sammanhangets egenskaper och uttryck, utifrån möjligheten att tillgodogöra sig kunskap eller förståelse från miljön/bebyggelsen om människors livsvillkor bakåt i tiden. Egenskaperna bär de kulturhistoriska värdena, och de förmedlar kunskap och förståelse. Denna antikvariska utredning ska beskriva och värdera Oscarsborg i relation till de egenskaper och uttryck som förmedlar kunskap om ett historiskt sammanhang.

### ***Miljömässiga och samhällshistoriska värden***

Oscarsborg ger en illustrativ bild av bebyggelsen och dess utveckling från tillkomsttid till idag och därigenom människors livsvillkor under samma tid. Dess kulturhistoriska värde utgörs av att byggnaden är en del i Danderyds historia som jordbrukslandskap. Tillsammans med Båtsmanstorpet i närheten är de båda byggnaderna exempel på den torpbebyggelse som var vanlig i jordbruksområden. Dess placering i skogsbrynet är karakteristiskt för äldre tiders byggande i jordbrukslandskap.

Bebyggelsen och miljön representerar en del i en lång historisk period då jordbrukslandskapet var det rådande i området. Oscarsborg och Båtsmanstorpet har en lång kontinuitet på platsen men saknar idag förankring i omgivande landskap. Dessa byggnader utgör således platsens förankring bakåt i tiden och till de historiska förutsättningar som format dagens område.

### ***Byggnadsteknikhistoriskt värde***

Oscarsborg är ett tydligt exempel på den byggnadskultur som rådde runt förra sekelskiftet. Huset är uppfört i traditionell byggnadsstil med traditionella material och metoder. Viss modernisering har skett men dess byggnadsvolym och stomme är i stort sett bevarad. Både utvändigt och invändigt finns exempel på äldre tiders byggnadsmaterial såsom pärlspont, profilerade dörrfoder, platsbygda skåp med diskbänkar av marmor. Huset har ett kraftigt eftersatt underhåll och en omfattande renovering är i akut behov.



## Kvaliteter att ta tillvara

### Exteriör

*För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnadens exteriör har bör följande hänsyn tas vid vård, underhåll och renovering av huvudbyggnaden.*

- Byggandens yttre volym och form.
- Sadeltak med tegelpannor.
- Fasadernas liggande panel med inbrädade knutar, dock är delar av fasaden rötskadad
- Vid framtida ommålning bör en färgundersökning utföras och den ursprungliga färgsättningen undersökas.
- Natursten i socklarna
- Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

### Interiör

*För att ta tillvara och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnadens interiör har bör följande hänsyn tas vid vård, underhåll och renovering av huvudbyggnaden.*

- Invändig planlösning bör bevaras.
- Äldre spontpanel på tak och väggar.
- Äldre snickerier såsom dörr- och fönsterfoder och dörrblad.
- Kakelugnen bör bevaras.
- Vid underhåll skall traditionella material och metoder användas.

## Utlåtande

Vår bedömning är att Oscarsborg har ett så pass högt kulturhistoriskt värde, främst som en historisk artefakt som berättar om Danderyds historia som jordbruksbygd, att ett bevarande av byggnaden är väl motiverat.

Vid en eventuell framtida renovering och modernisering kan vissa förändringar, såsom placering av en eventuell toalett samt att dra in vatten, godkännas om detta görs på ett väl genomtänkt sätt.

Arbetet med en eventuell renovering bör genomföras i samarbetet med en certifierad antikvarie.

## Källor och litteratur

Kulturhistorisk värdering av bebyggelse, Axel Unnerbäck 2002

Plattform Kulturhistorisk värdering och urval. Grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet. Rapport från Riksantikvarieämbetet 2015-01-19

## Otryckta källor

Danderyds hembygdsförening

Danderyds kommunarkiv