

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

PILÖRTEN 18 (BLIDÖVÄGEN 5) Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivning av enbostadshus.

Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och ska därför bevaras. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar för att bevilja rivningslov.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgiften för handläggningen är 6594 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 6594 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Byggnaden är uppförd 1944 av HSB-Borohus och mycket väl bevarad sedan byggnadsåret. Fastigheten har nyligen bytt ägare och de nya ägarna ansöker om rivning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S15 med beteckningen B. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 158 kvm. Komplementbyggnad om max 30 kvm får uppföras. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,5 meter räknat från medelmarknivå.

Fastigheten är idag bebyggd med ca 100 kvm vilket innebär att det finns byggrätt kvar att utnyttja.

Byggnaden är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Gällande detaljplan är från 1933 och saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Någon aktuell prövning av byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde kan därmed inte anses ha gjorts i gällande detaljplan.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen göra en sådan prövning i varje enskilt byggärende. Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning har också stöd i pågående inventering och arbetet med framtagande av Danderyds kommuns nya kulturmiljöhandbok. Där har fastigheten (både byggnaden och tomten) inventerats och bedömts vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Yttranden

Sökande har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökande har inkommit med synpunkter gällande byggnadens dåliga skick och deras förväntningar om att få riva huset.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

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. Det krävs inget utpekande i förväg för att förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL ska vara tillämplig. För att underlätta för såväl den enskilde som miljö- och stadsbyggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att inventera kommunens samtliga fastigheter och uppdatera kulturmiljöhandboken. Inom det pågående arbetet med kulturmiljöinventeringen har fastigheten Pilörten 18 pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Frågan blir då om byggnaden bör bevaras av de skäl som anges i paragrafens andra punkt. Till skillnad från vad som sägs i första punkten behöver tillämpning av andra punkten inte grundas på detaljplan eller områdesbestämmelser, se Didon m.fl., PBL, kommentaren till 9 kap. 34 §.

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, se 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten på det från dennes synpunkt mest rationella sättet. Det ligger således ett stort ansvar på kommunen att bevaka de allmänna intressena vid prövning av ett rivningslov, se RÅ 1993 ref. 14.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset kan konstateras att både fastighetsägaren, och mäklaren inför försäljningen, haft möjlighet att ta kontakt med kommunen för att få information om byggnaden. Så har inte skett. Mäklaren har vid försäljningen marknadsfört villan som: ”Charmig 40-talsvilla och en av de få bevarade folkhemsvillorna i området. Högt läge på fin naturtomt med härlig utsikt över området.”

Fastighetsägarna anger i ansökan att byggnadens dåliga skick är skäl för önskad rivning. Vid fastighetsköp gäller en långtgående undersökningsplikt avseende byggnadens skick. Byggnaden har underhållits kontinuerligt vilket är tydligt med hänsyn till de bevarade ursprungliga materialen. I den mån det går att avgöra utifrån interiörbilder från försäljningen visar även dessa att skicket invändigt är gott.

I det fall byggnaden behöver renoveras och moderniseras i något avseende träffas det av plan- och bygglagens krav på underhåll av byggnader i 8 kap 17 §, och är inte skäl för rivning. Bortfall av förväntningar ingår inte i en bedömning enligt plan- och bygglagen.

Beskrivning och värdering av det kulturhistoriska värdet

Aktuell byggnad uppfördes i mitten av 1940-talet och har arkitektoniska tidstypiska kvaliteter i form av fasader klädda med träpanel med färgsättning i grön kulör troligen från byggnadsåret. Taktäckningsmaterialet är ursprungligt tvåkupigt lertegel och även takformen är oförändrad. Vidare har byggnaden kvar sina originalfönster och dörrar. Även invändigt har byggnaden höga kulturvärden då den ursprungliga planlösningen samt fast inredning finns kvar.

Tomten är en välbevarad skogs- och naturtomt med höga natur- och kulturvärden. Vid den här tiden förverkligades fortfarande funktionalismens idéer om mycket ljus, luft och sparad natur. En funktionalistisk demokratisk syn på både samhällsplanering och arkitektur slog igenom i Sverige.

Krigsåren präglades av brist på bl.a. byggnadsvaror. Så snart andra världskriget tog slut var optimismen stor och byggnationen drog i gång med hög fart. Sverige var ett av få länder i Europa som hade sin infrastruktur och industri intakt. Egnahemsbyggandet fortsatte med uppförande av kataloghus utformade efter ”stugidealet”, oftast enkla träbyggnader med lockläktpanel. Villabyggandets sociala skiktning minskade. Det ansågs vara en rättighet för alla att bo i villa.

Byggnaden är ett välbevarat exempel på just detta - efterkrigstidens småhusbebyggelse. Ett kataloghus från HSB – Borohus, typhus ”Special” som berättar sin historia från tiden och därmed har ett högt dokumentvärde. I dokumentvärdet ingår flera olika historiska egenskaper såsom det byggnadshistoriska värdet, samhällshistoriskt och ett visst socialhistoriskt värde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Förstärkande motiv är också det faktum att just den här byggnaden är en av de bäst bevarade jämfört med andra byggnader från tiden, m.a.o. sällsyntheten i kombination med det pedagogiska värdet och autenticiteten. Det finns inte så många byggnader från första halvan av 1940-talet och de som finns kvar är oftast förändrade och inte sällan ovarsamt hanterade.

Byggnaden har det typiska uttryck och egenskaper som ”stugidealet” förmedlade. Villan är sparsamt dekorerad – karakteristiskt för den vardagliga funktionalismen. Fasadmaterialet är stående träpanel med tunn lockläkt utan markerade knutar.

Vindskivor och foder är enkla och målade i samma kulör som fasaderna. Takformen är ett flackt sadeltak klätt med tvåkupigt lertegel. Skorstenen i murat synligt tegel.

Entréerna hade, på den här typen av byggnader, oftast en snedställd betongtrappa med enkelt utformat räcke i smide eller stål, samt ett enkelt skärmtak. Entrédörren var försedd med en rektangulär glasruta av ogenomsiktligt vattrat glas. Det stämmer väl in på aktuell byggnad.

Byggnaden är ett souterränghus då det är byggt i en sluttning. På så vis kunde källaren användas för bostadsändamål. Värt att notera är hur byggnaden ansluter till markens nivå utan stora markförändringar, genom att lutningen tas upp med sockeln/souterängvåningen. Det är mycket varsamt inpassat i naturen och väl anpassat till markens förutsättningar.



Foto: Fastighetsbyrån

Det kan ibland vara en utmaning att hålla isär personlig smak från värdering av kulturvärden. Utmaningen att lägga ”fint och fult” åt sidan vid beslutsfattande är viktigt. Ofta är det lättare att se höga värden i det vi tycker är vackert och som faller oss i smaken och känslor styr oss omedvetet. Men kulturvärden är inte detsamma som estetik. Det är *en* aspekt men inte hela sanningen.

Bedömningar av vad som är värdefullt kan i olika grad förändras över tid, genom framväxten av nya kunskaper och synsätt. Vissa värden kan emellertid vara mer

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

beständiga än andra. Kulturvärden kan på så sätt bevaras, omskapas, utvecklas och nybildas i takt med samhällets utveckling och förändring.

Enligt Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval definieras det kulturhistoriska värdet som de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag. Kulturarvet berättar om mänskligt liv och verksamhet.

På uppdrag av miljö- och stadsbyggnadsnämnden pågår arbetet med framtagandet av kommunens nya kulturmiljöprogram. Brister och kompletteringsbehov i den nuvarande kulturmiljöhandboken har utretts och analysen visar bl.a. att det saknas inventering och värdering av bl.a. den moderna bebyggelsen i kommunen. Det avser både bebyggelsemiljöer och enskilda objekt, såsom aktuell byggnad.



Illustration: WSP, från den kommande kulturmiljöhandboken.

Bedömning avseende hållbarhet och klimatpåverkan

För att vi ska kunna förverkliga en ”hållbar utveckling” så krävs det en proaktiv samhällsplanering som bygger på kunskap och insikter om de beslut vi fattar. Det framgår av kommunens klimat- och miljöprogram. I programmet står också att läsa att kommunen har en viktig roll i utvecklingen mot ett hållbart samhälle eftersom den har möjlighet att påverka på den lokala nivån.

Utmaningarna i hållbarhetsarbetet är till stor del globala men lösningarna är lokala och ska omsättas i praktisk handling. Det innebär att via demokratiuppdraget skapa engagemang, få genomslag och åstadkomma förändring i arbetet för hållbar utveckling på lokal nivå.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Danderyds Miljö- och klimatprogram, antaget i kommunfullmäktige 2020, har sex fokusområden och begränsad klimatpåverkan är det första, precis som i de nationella målen. Danderyd ska arbeta aktivt för att begränsa utsläppen av växthusgaser.

Målsättningen med Danderyds klimatarbete är att klara det globala klimatmålet med max 1,5 graders temperaturökning jämfört med förindustriell tid.

Att renovera en befintlig byggnad ger ett betydligt mindre klimatavtryck än att riva och bygga nytt. Byggsektorn står för drygt en femtedel av Sveriges utsläpp.

Danderyd kommuns värdegrund stipulerar att kommunen ska vara en förebild och genom planering och beslut stimulera till och ge förutsättningar för en god miljö och en god hälsa för invånarna. Det framgår också att syftet med miljö- och klimatprogrammet är att styra mot en god och hälsosam miljö och en långsiktigt hållbar utveckling. Programmet visar vad vi kan göra på lokal nivå för att bidra till att nå de nationella miljö- och klimatmålen. En sådan sak är att hindra onödiga rivningar.

Det framgår också av programmet att nämnder i beslut ska verka för att målen och uppdragen uppnås. Här har miljö- och stadsbyggnadsnämnden stora möjligheter att bidra på ett positivt sätt och påverka miljöarbetet i rätt riktning. Till stöd för förvaltningarna finns i Danderyd ett verksamhetsstöd. Av det dokumentet framgår att mängden avfall ska minska och att uppkomsten av avfall ska förebyggas och återbruk främjas. Exempelvis avstyrka rivningar av fullt fungerande byggnader då det leder till ett ökat klimatavtryck och ökade utsläpp.

Kommunfullmäktige i Danderyds kommun har också antagit en avfallsplan tillsammans med avfallsbolaget SÖRAB och flera andra kommuner i Norrort. Även avfallsplanens målområden bidrar till att uppfylla både de nationella och globala miljömålen. Ett av huvudmålen är att avfall ska förebyggas. Att minska mängden avfall är en stor och viktig utmaning för regionens miljöarbete. För att nå målet måste resurser användas effektivare, konsumtionsmönster förändras och produkters livstid förlängas.

Med hänsyn till miljö- och klimatmålen är det av högsta vikt att vi beaktar på vilket sätt vi kan påverka och fatta beslut i rätt riktning. På fastigheten Pilörten 18 finns en möjlighet att bygga till då en stor del av bygggrätten ännu inte är utnyttjad. Man skulle m.a.o. kunna få till en större bostad utan att riva den befintliga byggnaden.

På så vis finns stora möjligheter för fastighetsägaren att utnyttja sin bygggrätt på ett mer lämpligt sätt som samtidigt tar hänsyn till miljön och klimatet, natur- och kulturvärden samt ser till att naturförutsättningarna så långt möjligt tas tillvara.

Det ligger i tiden att inom byggsektorn bygga hållbart och att välja miljövänliga och klimatsmarta material. Det är viktigt och betydelsefullt vid nybyggnation att kommunen sätter upp sådana riktlinjer och föregår med gott exempel; både som fastighetsägare och vid beslutsfattande. Men det är minst lika viktigt att även arbeta förebyggande och proaktivt genom att bevara byggnader och vara restriktiv med onödiga rivningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

I en kommuns översiktsplan ska det bl.a. framgå hur den fysiska planeringen samordnas med nationella och regionala mål, planer och program. Vidare ska den visa den politiska ambitionen när det kommer till att använda, utveckla och bevara kommunen. I Danderyds nya översiktsplan framgår att en strategisk miljöbedömning en s.k. hållbarhetskonskvensbedömning, gjorts för att säkerställa att en hållbar utveckling främjas.

Under riktlinjer för planering framgår att

- Nyproducerat material används sparsamt och ersätts med fördel genom återvunna material.

Det finns ett antal politiskt antagna planer, program och dokument i Danderyd till stöd för bedömningen att en byggnad som är välbevarad och fullt funktionsduglig, bör bevaras med hänsyn till miljö- och klimatmålen samt för att leva upp till hållbarhetsmålen.

Klimatberedningen har i sitt betänkande ”Svensk klimatpolitik” (SOU 2008:24) påtalat behovet av att föra in klimat- och energifrågorna tydligare i samhällsplaneringen, vilket har lett fram till ändringar i plan- och bygglagen. Klimataspekterna lyftes fram i den nu gällande plan- och bygglagen som kom 2011. Aktuell detaljplan S15 är från 1933. Miljö- och klimataspekterna har därför inte beaktats vid framtagandet av detaljplanen.

I varje byggärende ska en avvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen. Hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap plan- och bygglagen. I 2 kap 2 § PBL finns också hänvisning till miljöbalken 3 kap och 4 kap 1–8 §§ som innehåller hushållningsbestämmelser med mark- och vattenområden, som ska tillämpas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det allmänna intresset av att bevara byggnaden får anses väga tyngre än enskilda intresset av att riva och ersätta den med en ny byggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör den sammanvägda bedömningen att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och därmed finns ett starkt bevarandemotiv, både som enskilt objekt och som en del av bebyggelsemiljön. Byggnaden är dessutom ett fullt fungerande bostadshus som bör bevaras även av miljö- och klimatskäl.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns skäl att avslå ansökan om rivningslov. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Pilörten 18.

I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att lov ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för fortsatt handläggning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Karolina Lundquist

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2022-11-27
2. Foto 4 st. inkom 2022-11-27

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. Pilörten 18. Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus.
2. Yttrande från fastighetsägarna, inkom 2023-01-31

Delges:
- sökande