

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

TÄRNAN 3 (DAGERMANS STIG 6)

Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus

Ärendet

Ansökan avser rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Tärnan 3. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Byggnaden är unik i sitt slag och få byggnader med denna arkitektoniska sammansättning existerar. Byggnaden har varit bostad till författaren Stig Dagerman.

Det allmänna intresset av att bevara byggnaden bedöms väga tyngre än det enskilda intresset av att riva den. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas förutsättningar att ge 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 13 650 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 13 650 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Ansökan avser rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten Tärnan 3. Ritningar från uppförande av byggnaden som kallas Tornvillan, Villa Solborg eller Villa Lindenstein saknas. De första ritningarna i kommunens arkiv är från år 1915 och omfattar tillbyggnad av byggnadens östra del med brutet tak m.m. År 1923 gavs bygglov för uppförande av tornet och 1958 gavs bygglov för ombyggnad. Byggnaden har varit bostad till författaren Stig Dagerman. Sedan år 1923 är byggnadens volym i stort intakt. Byggnaden har enligt sökande en bruttoarea på 270 kvm.

I slutet av år 2022 inkom nuvarande ägare med en ansökan om rivning av befintlig köksentré samt tillbyggnad, inre och yttre ändring (dnr B 2022-001285). Den 15 mars 2023 (§ 51) avslog miljö- och stadsbyggnadsnämnden de delar av ansökan som avsåg tillbyggnaden men gav bygglov för yttre ändring. Detta då befintlig byggnad har så kallat planstridigt utgångsläge och avviker från detaljplanen avseende våningsantal, byggnadshöjd samt att byggnadens västra del delvis är placerad på punktprickad mark som inte får bebyggas. Vid planstridigt utgångsläge som inte kan förklaras vara en liten

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

avvikelse från plan- och bygglagstiftningen är vidareutveckling av byggnaden endast möjlig att bevilja genom yttre och inre ändring av befintlig volym.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S38 med beteckningen BFIIIn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta motsvarande 398,6 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar, utöver det får vind inte inredas. Högsta byggnadshöjd är satt till 7,2 meter räknat från medelmarknivå. I detaljplanen punktprickad mark får inte bebyggas. Gällande detaljplan saknar skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Någon aktuell prövning av byggnadens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde kan därmed inte anses ha gjorts i gällande detaljplan.

Fastigheten ligger enligt kommunens nuvarande kulturmiljöhandbok utanför utpekade bevarandeområden för kulturmiljö. Byggnaden är dock att betrakta som särskilt värdefull och får inte förvanskas. I pågående, ännu ej antaget, förslag på uppdaterat kulturmiljöprogram är byggnaden föreslagen att klassas som särskilt värdefull.



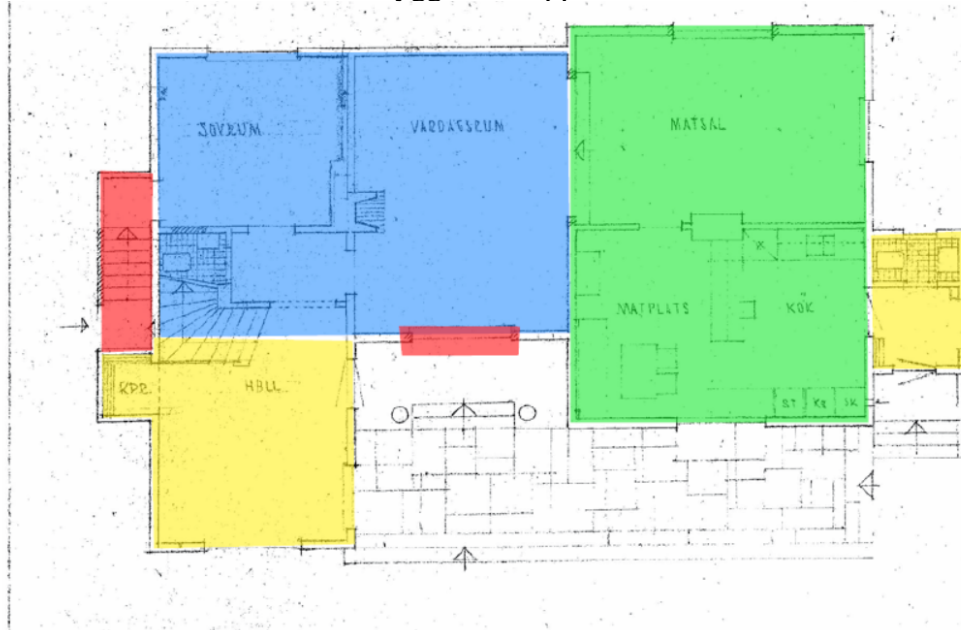
Foto ur Antikvarisk förundersökning- nutid

Sökande har i sin tidigare ansökan inkommit med en antikvarisk förundersökning. Förundersökningen omfattar beskrivning av byggnadens gestaltning över tid, dess juridiska skydd, värdebärande delar, nuvarande skick, ritningar, foton, koppling till platsen, händelser och personer m.m.

Vad gäller byggnadens kulturhistoriska värde framförs i den antikvariska förundersökningen att byggnaden är värdefull samt att varsamhetskrav och förvanskingsförbud gäller.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

I förundersökningen beskrivs att byggnaden är en blandning av delar och stilar som inte kommer samman till en ny helhet. Tornet bedöms dock ha ett visst miljöskapande värde. Byggnadens kulturhistoriska värde beskrivs i hög grad utgöras av exteriören med tornet och de två vinkelställda byggnadskropparna med brutna tak.



Planritning över bottenvåningen från 1958 (detalj av ritningen på föregående sida) med färgkodning av de vid olika tider uppförda byggnadsdelarna. Blå är den ursprungliga byggnadsvolymen (före 1915). Grön är tillbyggnaden 1915. Gul är tillbyggnaden 1923 med bl.a. tornet. Röd är ombyggnaden 1958 då den västra entrén byggdes in och det stora fönstret mot söder tillkom.

Illustration ur Antikvarisk förundersökning med redovisning av byggnadsdelarnas ålder (med tillkommande färgad textmarkering)

I förundersökningen står att byggnaden har relativt låga dokumentvärden då byggnaden inte är tydligt läsbar eller representativ som en av de äldre villorna i Enebyberg. Det står dock att byggnaden har ett visst samhällshistoriskt värde som en del av den äldre villabebyggelsen i Enebyberg samt att byggnaden har ett personhistoriskt värde då den varit bostad åt författaren Stig Dagerman m.fl.

Yttranden

Sökande och ombud har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bär det primära ansvaret för att skydda byggnader med ett högt bevarandevärde.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

I det här fallet omfattas byggnaden inte av rivningsförbud i detaljplan. Frågan blir då om den bör bevaras av de skäl som anges i bestämmelsens 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 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.

Aktuell byggnad är arkitektoniskt säregen och unik i sitt slag. Få byggnader med denna arkitektoniska sammansättning existerar. Torndelen tillkom 1923 och bidrar starkt till byggnadens uttryck. De två vinkelställda byggnadsdelarna med brutet tak är från år 1915 och tidigare och har tidsenlig gestaltning med korspostfönster med korsspröjsade överlufver, bevarad takutformning klädd i rött lertegel. Byggnadens huvudsakliga karaktär är bevarad och volymen är i princip intakt sedan år 1923.

Byggnaden har även varit bostad åt författaren Stig Dagerman och byggnaden omnämns i flertalet skrifter. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaden har höga arkitektoniska kvaliteter och ett högt kulturhistoriskt värde, både som enskilt objekt och som en del av bebyggelsemiljön. Byggnaden är unik i sitt slag och värdebärande både som enskilt objekt och för kvarteret.

Något särskilt motiv till rivningen har inte inkommit. I den antikvariska förundersökningen står dock att sanering av fuktskador liksom vissa dräneringsarbeten utförts och att vissa rum därför saknar fast inredning och delar av ytskikt, vilket tyder på eftersatt underhåll. Som fastighetsägare har man dock ett ansvar att underhålla sin byggnad och hålla den i vårdat skick. Det har inte framkommit skäl som talar för att byggnaden, med hänsyn tagen till dess dokumenterat höga kulturvärden, ska få rivas.

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

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det finns skäl att avslå ansökan om rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL.

Skrivelse från advokat till nämndens ordförande angående eventuellt framtida krav på ersättningsanspråk för eventuellt vägrat rivningslov ändrar inte miljö- och stadsbyggnadskontorets ställningstagande. I det fall en byggnad bör bevaras på grund av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Christin Klarström

byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde ska ansökan om rivningslov avslås. Aktuell byggnad är en sådan särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad. Rivningslov ska därmed inte ges.

Som kommentar till skrivelsen angående rätt till ersättning vid eventuellt nekat rivningslov gäller det enbart enligt 14 kap. 7 § PBL om den skada som eventuellt vägrade rivningslovet medför är *betydande* i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med i ca 10–20 procent. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 391). Det är inte säkert att en nekad rivning innebär rätt till ersättning, denna fråga kan dock inte hanteras inom ramen för nu aktuell ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av 9 kap. 34 § PBL att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för befintligt enbostadshus på fastigheten. I det fall miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att rivningslov ska ges ska ärendet återremitteras till miljö- och stadsbyggnadskontoret för komplettering av ärendet med kontrollansvarig.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att ansökan ännu inte är komplett. Ansökan är emellertid tillräcklig för att ta ställning till förslaget.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Situationsplan, inkom 2023-04-24
2. Fotografier, inkom 2023-04-24

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. TÄRNAN 3 (DAGERSMANS STIG 6) Ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus
2. Antikvarisk förundersökning, tillförd ärendet 2023-05-11
3. Yttrande från ombud, advokat angående eventuella ersättningskrav, inkom 2023-05-29

Delges:
- sökande
- ombud