

Sektion Juridik

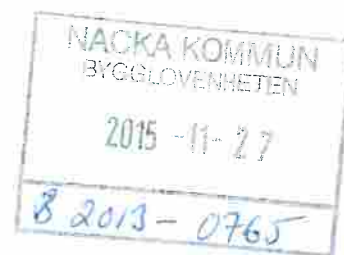
BREV
2015-11-26

Ärende/Dok. id.
SL 2013-3884

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Magnus Bruno
Lindhagensgatan 100
112 51 Stockholm

Nacka Kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Bygglovsenheten
131 81 NACKA



Nekat rivningslov på Igelboda 55:1, Nacka kommun

Hej,

Som torde vara känt för kommunen och dess miljö- och stadsbyggnadskontor har AB Storstockholms Lokaltrafik ("SL") inte medgett provningstillstånd i mark- och miljööverdomstolen med anledning av det överklagade rivningslovet rörande stationshuset på Igelboda 55:1. Mot sådan bakgrund står nämndens beslut att inte meddela rivningslov fast. Som tidigare aviserats medför detta stora kostnader och förluster för SL.

Som ni själva konstaterat i er Tjänsteskrivelse av 2014-09-15 (bilaga 1), så har SL rätt till ersättning för den skada som det vägrade rivningslovet medför.

Med stöd av bestämmelse i 14 kap. 7 § PBL framställer därför SL anspråk på ersättning enligt följande:

Som framgår av lagkommentar till aktuell bestämmelse (Zeteo) består den skada som drabbar SL av två delar, dels i form av den kostnad som uppstår genom att SL blir tvunget att underhålla och i det här fallet skydda en byggnad som SL inte har någon nytta av, dels genom de förlorade möjligheter till ökad avkastning som följer med rivningsförbudet.

Stockholms läns landsting
Trafikförvaltningen
105 73 Stockholm

Leveransadress:
Lindhagensgatan 100
Godsmottagningen
112 51 Stockholm

Telefon: 08-686 16 00
Fax: 08-686 16 06
E-post: registrator.tf@sil.se

Säte: Stockholm
Org.nr: 232100-0016
www.sll.se

BREV
2015-11-26

Ärende/Dok. id.

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

I den första delen ska enligt departementschefen (prop. 1985/86:1 s. 841) skadan i fråga om underhållskostnader kunna bestämmas till det s.k. nuvärdet av framtida underhållskostnader. I den andra delen kan skadan till följd av kommunens beslut att vägra rivning bestämmas som **skillnaden** mellan fastighetens nuvarande värde och värdet på fastigheten om SL hade erhållit rivningslov.

Ersättningskrav nuvarande och framtida underhållskostnader

Till dags dato har SL betalat 100 000 kronor för att säkra området och byggnaden (inhägnat brandområde, skyddstäckt tak, skruvat igen och tätat fönster, rensning byggnadsdelar som riskerar att ramla ned, etc). SL:s kostnader för utredningar/dokumentation (antikvarisk dokumentation, skaderapporter, bedömningar, upprättande av ritning av befintligt hus) uppgår i nuläget till 100 000 kronor.

Enligt SL:s uppfattning blir kostnaderna för det framtida underhållet inklusive kostnaden för att skydda byggnaden från yttre påverkan ca 30 000 kronor årligen. I detta belopp ingår hyra av byggstängsel (20 000 kronor) och kostnader för återkommande reparationer och lagningar av yttre skalet pga uteliggare och ungdomars påverkan, kostnader för att hålla interiören i skick, dvs skyddsanordningar så att inte obehöriga skador sig eller faller igenom golv eller trappor etc (ca 10 000 kronor). Denna kostnad riskerar att öka med åren, eftersom byggnaden kommer bli mer och mer förfallen.

De framtida underhållskostnaderna kommer att vara för evigt, eller i vart fall tills Kommunen ändrar sitt beslut om att neka rivningslov. SL kräver ersättning för

BREV
2015-11-26

Ärende/Dok. id.

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

de kommande 25 åren á 30 000 kr/årligen, men kommer givetvis betala tillbaka om det visar sig att situation kring stationen ändras på något positivt sätt.

Inalles kräver SL kommunen på ca 1 miljon kronor för dels framtida underhåll och dels för det som SL redan betalat.

Förlorad möjlighet till alternativ avkastning som följer av rivningsförbudet

Den idag eld- och vattenskadade byggnaden saknar värde helt, vilket torde vara oomtvistat.

Hade Nacka kommun beviljat rivningslov, vilket Era tjänstemän förordade, så hade SL kunnat riva byggnaden och bygga ett nytt hus med samma byggrätt som finns idag. Det presumtiva värdet blir alltså en obebyggd fastighet i Igelboda med en byggrätt som motsvarar den befintliga byggnadens bruttoarea.

Värdet bör bestämmas till byggrättens fulla värde, dvs - vad skulle en fastighet med byggrätt i Igelboda kunna säljas för på fastighetsmarknaden. SL har inte låtit upprätta någon korrekt värdering initialt, men bedömer att en fastighet i detta läge och med kvarvarande byggrätt, kan värderas till ca 5 miljoner kronor, eftersom en byggrätt i två plan på aktuell plats är mkt värdefull. En framtida byggnad kan även användas som kommersiell lokal eller man skulle kunna tänka sig att bygga om lokalen till bostadsändamål om man fick bullerskydd på plats.

BREV
2015-11-26

Ärende/Dok. id.

Infosäk. klass
K1 (Öppen)**Sammanfattning**

Sammantaget önskar därmed SL att kommunen ersätter SL med ett belopp om ca 1 + 5 miljoner kronor, inalles ca 6 miljoner kronor. Grunden till vårt krav är detsamma som Era tjänstemän har noterat i sitt Tjänsteutlåtande i bilaga 1, dvs om Kommunen vägrar rivningslov så utfaller ett skadeståndsansvar för kommunen för uppstådd ekonomisk skada (PBL 14 kap 7 §).

SL ser fram emot kommunens återkommande i saken.

Stockholm den 26 november 2015

Med vänliga hälsningar



Magnus Bruno
Bolagsjurist Trafikförvaltningen/SL
Magnus.bruno@sll.se
070-786 18 39

**NACKA**
KOMMUN**TJÄNSTESKRIVELSE**

2014-09-15

B 2013-000765

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Igelboda 55:1 (Torsvägen 30)

Ansökan om rivningslov för Igelboda stationshus

Förslag till beslut

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för lovet är 2 080 kronor,
- avgiften för startbesked, slutbesked är 5 200 kronor, totalt 7 280 kronor.

Ärendet

Den 27 februari 2013 eldhärjades stationshuset i Igelboda. Den 17 juni 2013 skickade AB Storstockholms Lokaltrafik in en ansökan om att få riva stationshuset. Branden startade på övervåningen och denna blev i princip utbränd. Nedervåningen klarade sig från brandskador, men har fått svåra vattenskador.

Planförutsättningar

Stationshuset bedöms omfattas av detaljplan Spl 88.

Kulturmiljövärden

Igelboda stationshus uppfördes 1913 i samband med att Saltsjöbanan utökades med sträckan till Solsidan. Husets arkitekt är troligtvis Gustaf Hugo Sandberg, som ritat stationshusen i Storängen och Solsidan och eventuellt även Tattby stationshus. Byggnaderna har drag av det tidiga 1900-talets nationalromantiska stil med höga valmade sadeltak och småspröjsade fönster och en karaktäristisk indragen öppen veranda i ena hörnet.

Stationshuset finns med i Nacka kommuns kulturmiljöprogram under rubriken Villasamhällen vid järnvägen. Stationshuset bedöms vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad.

Granskad av
le

Yttranden

På uppdrag av SL har Tyréns AB utfört en antikvarisk dokumentation av stationsbyggnaden.

Ovento vattenskadeservice har gjort en fuktmätning efter brand, där höga fukthalter konstaterats i större delen av byggnaden, liksom mikrobiell tillväxt.

SL har också låtit Eye4Quality ta fram en skaderapport. Slutsatsen i rapporten är att de skador som branden och släckningen orsakat är så omfattande att det inte är försvarbart att försöka behålla de kvarblivna byggnadsdelarna. Detta grundas på att övervåningen saknar erforderlig bärlighet och att bottenvåningen är ohälsosam att vistas i på grund av fukt i väggar och golv. Det som eventuellt kvarstår att behålla är grund och källare.

Saltsjöbadens hembygdsförening har i en skrivelse bland annat framfört att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska kräva att SL återställer byggnaden i ursprungligt skick och att rivningslov inte ska ges.

Kulturnämnden föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattar beslut som leder till att Igelboda stationshus i första hand bevaras och restaureras, och i andra hand återuppbyggs exteriört så snart som möjligt.

En privatperson har i en skrivelse inkommen 2013-08-12 framfört synpunkter på vad som ska göras vid en eventuell restaurering.

Konsekvenser för barn

Ansökan om rivningslov har inga direkta konsekvenser för barn.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen ska rivningslov ges för en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Stationshuset saknar rivningsskydd i detaljplanen, men bör bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde. Bygglovenheten skulle helst se att stationshuset renoveras, alternativt rivs och återuppförs, men föreslår ändå att nämnden ger rivningslov på grund av byggnadens omfattande skador.

Bygglovenheten bedömer också att det finns en uppenbar risk att kommunen kan bli ersättningskyldig om rivningslov vägras. Enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen har nämligen fastighetens ägare rätt till ersättning om den skada som det 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 storleksordningen 10-20%.

Eye4Quality skriver i sin rapport bland annat "Att uppföra en identisk byggnad är möjligt rent tekniskt, men det skulle i sådana fall strida mot dagens normkrav vad gäller stadga och beständighet. Därmed skulle byggnaden inte kunna brukas utan troligtvis klassas som ett museum." Apropå det vill



bygglovenheten betona att SL aldrig fört någon diskussion med bygglovenheten om hur ett återuppförande av en ny byggnad skulle gå till eller vilka krav som skulle ställas på en ny byggnad. SL har tvärt om varit tydlig med att man inte är intresserad av att återuppföra stationshuset i någon form.

Om någon i framtiden önskar pröva ett återuppförande av stationshuset kan detta ske utifrån den antikvariska dokumentation och de relationsritningar som tagits fram.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ansökningshandlingar
3. Relationshandlingar
4. Antikvarisk dokumentation
5. Skaderapport Ovento vattenskadeservice
6. Skaderapport Eyc4Quality
7. Yttrande från Saltsjöbadens hembygdsförening 2013-10-08, Kulturnämnden 2013-11-11, Björn Svendin 2013-08-12

Bawlasen

3:1

Protagonista

→ Leustynben