



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-03-08

B 2016-001392

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Kummelnäs 9:8, Kvarnsjövägen 10

Föreläggande om att lämna synpunkter på uppdrag om att upprätta underhållsplan

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger, med stöd av 11 kap. 18 § plan- och bygglagen, ägaren till fastigheten Kummelnäs 9:8, O.P. Properties (org.nr. 556977-6155) att senast den 15 april 2017 lämna synpunkter på att uppdra åt en sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder och synpunkter på vem som ska betala kostnaden för uppdraget.

Ärendet

Den 29 augusti 2016 söktes rivningslov för en mindre byggnad på fastigheten Kummelnäs 9:8. Enligt sökande är huset ”i så dåligt skick att det enligt sakkunnig inte går att renovera”.

Byggnaden är skyddad som ”kulturhistoriskt värdefull byggnad som ej får rivas” i detaljplanen.

Ansökan skickades på remiss till Nacka kommuns kommunantikvarie som framhöll att byggnaden har försetts med rivningsskydd i detaljplanen då den bedömts vara ett betydelsefullt uttryck för regionens historiska utveckling. De höga kulturhistoriska värden som byggnaden bedömdes ha i samband med planarbetet har inte förändrats. Att byggnaden inte har underhållits har inte förändrat det kulturhistoriska värdet. Se yttrande i bilaga 1.

Sökande ombads komma in med utlåtande från certifierad antikvarie avseende byggnadens skick inklusive ett ställningstagande om det är möjligt att underhålla byggnaden. Ett utlåtande inkom den 19 dec 2016, se bilaga 2. Sammanfattningsvis anfördes att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde men att skicket är sådant att ett återställande till ursprungligt skick skulle kräva omfattande insatser. I dess nuvarande skick bedöms byggnaden inte vara möjlig att underhålla. Vidare bedöms byggnadens kulturhistoriska värde inte vara så pass högt att en museal restaurering är motiverad.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 357, som vann laga kraft den 8 september 2005. Byggnaden är i planen utmärkt med skyddsbestämmelsen q1. För q1 gäller ”kulturhistorisk värdefull byggnad som ej får rivas”. Det finns även en generell bestämmelse i detaljplanen om att hela området ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö av sådan karaktär som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, motsvarande 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Yttranden

Denna tjänsteskrivelse har skickats till fastighetsägaren för eventuellt yttrande. Fastighetsägaren har inte kommit in med något yttrande.

Skäl till beslut

Enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk 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.

Enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen ska byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, underhållas så att deras särskilda värden bevaras.

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Om det brister i underhållet av ett byggnadsverk får byggnadsnämnden enligt 11 kap. 18 § plan- och bygglagen uppdra åt en sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder. Innan nämnden beslutar om ett sådant uppdrag ska nämnden i ett föreläggande ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ge synpunkter på uppdraget och på frågan om vem som ska betala kostnaderna för uppdraget.

Nämnden har beslutat att avslå ansökan om rivningslov för byggnaden med hänvisning till att det saknas förutsättningar för att ge rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till nämndens beslut i lovfrågan ska byggnaden bevaras. Av det som framkommit i samband med ansökan om rivningslov för byggnaden bedömer nämnden att det krävs en utredning av underhållsåtgärder för att byggnaden ska kunna bevaras.

Enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen har byggnadsnämnden möjlighet att ingripa om en fastighetsägare inte fullgör sin underhållsskyldighet. Nämnden kan komma att fatta beslut om åtgärdsföreläggande enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Kristina Brantberg
handläggare

Bilagor

1. Yttrande från kommunantikvarie, inkom den 18 januari 2017
2. Antikvariskt utlåtande, inkom den 19 december 2016

