



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-01-08

B 2013-001442

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

RÖSUNDA 3:5 (SJÖKULLENS VÄG 24) Ansökan om rivningslov för enbostadshus

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 34 § och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för avslag på rivningslov är 3900 kronor

Ärendet

Ansökan avser rivning av ett kulturhistoriskt värdefullt enbostadshus, känt under namnet Villa Amalfi.

Planförutsättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av stadsplan S88 och S113, som gäller som detaljplaner. Stadsplanerna är från 1912 respektive 1936 och innehåller inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud.

Fastigheten ligger i Saltsjöbaden, som är utpekad som en av kommunens mest värdefulla miljöer i kulturmiljöprogrammet. Villastaden och socitetsbadorten med järnvägsförbindelse till Stockholm invigdes i början på 1890-talet och utvecklades sedan snabbt. Karaktäristiskt för den tidiga villabebyggelsen är stora tomter med påkostade villor i tidtypisk panelarkitektur.

Yttranden

Fastighetsägaren, Amalfi Invest AB, har fått tillfälle att yttra sig över bygglovenhetens förslag till beslut, men har inte hörts av.

Skäl till beslut

Villa Amalfi ritades år 1892 av Edvard Ohlsson och är ett av de äldre husen i Saltsjöbaden, placerat i ett exponerat läge på udden i Pålånsviken. Byggnaden är ett utmärkt exempel på 1890-talets påkostade villabyggnad med sina oregelbundna fasader, torn och fantasirika snickeridetaljer. Villa Amalfi har också stora likheter med Villa Högudden på Lidingö, som är skyddat som byggnadsminne.



Bygglovenheten och kommunantikvarien anser att byggnaden omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, dvs. är en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen framgår att rivningslov ska ges om en byggnad inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av sitt historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I detta fall omfattas inte byggnaden av något rivningsförbud i detaljplanen, men bör självfallet bevaras av kulturhistoriska skäl. Förutsättningar att ge rivningslov enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen saknas alltså. Bygglovenheten föreslår därför att miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslår ansökan.

Om rivningslov vägras har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade rivningslovet medför, enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Bygglovenhetens bedömning är att ett vägrat rivningslov i detta fall inte skulle medföra rätt till ersättning, då byggnadens skick som helhet bedöms vara gott. Någon byggnadsteknisk skadeinventering eller utredning som visar på skada utöver kvalifikationsgränsen har inte heller lämnats in av fastighetsägaren.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Bygglovenhetens fotografier