



## Beslut om lov och startbesked § DL 2023-001031

Fastighet:	SICKLAÖN 134:5 (JÄRNEKSVÄGEN 1)
Ärendenummer:	B 2022-001899
Beslutsdatum:	2023-04-27
Beslutet avser:	Rivningslov för rivning av enbostadshus
Byggherre/Sökande:	Nacka kommun Bostad/Bostadsförsörjning

---

### Beslut

Nämnden ger rivningslov med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Nämnden ger startbesked med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen.

Nämnden fastställer byggherrens kontrollplan.

Det krävs inte kontrollansvarig, tekniskt samråd och arbetsplatsbesök i detta ärende.

Lovet slutar att gälla om du inte påbörjar åtgärden inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft och slutför den inom fem år. Startbeskedet slutar att gälla den dag då beslutet om lov slutar att gälla.

Nämnden tar ut avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- Avgiften för lovet är 2 680 kronor.
- Avgiften för startbeskedet och slutbeskedet är 4 020 kronor.  
Totalt är avgiften 6 700 kronor.

Du kommer att få en faktura i ett separat brev. Vi skickar fakturan till den adress du angett i din ansökan.

### Vad händer nu?

Du har fått lov och startbesked, men du får påbörja åtgärden först när beslutet är verkställbart. Beslutet blir verkställbart när det har gått fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Påbörjar du innan beslutet är verkställbart kan en byggsanktionsavgift tas ut.

När beslutet är verkställbart får du påbörja åtgärden även om beslutet inte har fått laga kraft. Om du påbörjar åtgärden innan beslutet har fått laga kraft görs det på egen risk eftersom beslutet kan bli upphävt om det överklagas. När en person har delgetts beslutet har denne tre veckor på sig att överklaga beslutet. Ett beslut får laga kraft när tiden för överklagande har löpt ut.



När arbetena är slutförda ska du lämna in en begäran om slutbesked. Slutbesked är ett kvitto på att åtgärden överensstämmer med det lov du fått och antas uppfylla lagens krav.

### **Handlingar som du ska lämna till bygglövenheten för att få slutbesked**

- Begäran om slutbesked där du intygar att åtgärden överensstämmer med lovet.
- Den undertecknade kontrollplanen som visar att kontroller har utförts under arbetets gång.

Använd vår e-tjänst när du ska ansöka om slutbesked. Du hittar e-tjänsten på <https://stadsbyggnad.nacka.se/SB-BYGGSLUT>

### **Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om lov för rivning av enbostadshus på adressen Järneksvägen 1. Byggnaden är en mindre egnahemsvilla med byggnadsyta på ca 75 kvm med nästan kvadratisk planform, i 1 ½ våning med inredd vind och källare. Byggnaden står i ett högt läge i sluttningen ovanför Järneksvägen och nedanför Nacka gymnasium.

Fastighetsenheten i Nacka har ansökt om rivningslov för huvudbyggnaden på fastigheten Sicklaön 134:5, Järneksvägen 1. Skälet till ansökan är byggnadens stora underhållsbehov.

Åtgärderna för att uppnå en godtagbar boendestandard har i en 20-årig underhållsplan från

2022 bedömts uppgå till 1 347 000 kr vilket inte kan täckas av hyresintäkterna.

### **Skäl till beslut**

#### **Planförutsättningar**

Fastigheten Sicklaön 134:5 ligger inom detaljplan DP152 som antogs 1996 och omfattar villafastigheterna norr om Järneksvägen. Planen anger skyddsbestämmelse q, ”värdefull miljö” för villan på Järneksvägen 1. Enligt skyddsbestämmelsen får åtgärder som kan förvanska miljön inte vidtas.

#### **Antikvariskt utlåtande**

Villan på fastigheten Sicklaön 134:5 är kulturhistoriskt intressant som en av de mindre egnahemsvillorna i Birka från områdets andra utbyggnadsepok. Läget är ett av områdets mest magnifika i södersluttningen och den parklika tomten med sina stenmurar och terrasser har trädgårdsvillastadens alla kännetecken.

Till det yttre är villan relativt oförändrad med ursprunglig volym, originalfönster och ursprunglig panelen till större delen. Större förändringar har skett vid 1900-talets mitt då bland annat oljeeldning installerades. Under senare delen av 1900-talet har bland annat entréer, balkonger och verandor fått sin nuvarande utformning, balkongen mot öster tagits

ur bruk och fasaden intill byggts om. Invändigt finns trägolv och några originaldetaljer bevarade, men i övrigt är de flesta ytskikt sentida.



Det samlade underhållsbehovet är stort och för att villan ska kunna uppnå nutida boendestandard och kunna hyras ut som bostad i framtiden krävs omfattande åtgärder. Särskilt dräneringen, de bristfälliga tekniska installationerna, kök, badrum och källare har åtgärdsproblem som behöver hanteras i närtid. Och även taket, fasaden, fönstren och entréerna behöver åtgärdas inom några år. Tomten och trädgården behöver städas och träden beskäras för att minska risken för nerfallande grenar som kan skada byggnaden och de boende.

Villan har kulturvärden, men de bedöms inte vara så höga att ett rivningsförbud är motiverat. Om inga alternativa användningsmöjligheter kan hittas är det därför möjligt att som sista åtgärd riva villan.

Med sitt läge har fastigheten med sin parkliknande trädgård mycket stor potential att bli en tillgång för närboende och alla Nackabor i en eventuell stadsdelspark som skapas i Birka i samband med att området byggs ut. Innan det slutliga beslutet om rivning tas bör möjligheterna till att byggnaden kan få en funktion i parken där kraven på standard är lägre än i en bostad t ex konstnärateljé eller annan kulturverksamhet, därför först utredas.

Om rivning är det enda återstående alternativet är det viktigt att alla byggnadsdelar av värde så långt som möjligt återanvänds. Åtminstone fönster, spegeldörrar, kakelugn och taktegel ska tas tillvara.

### **Motivering**

Nämnden delar Kommunantikvariens bedömning att villan har kulturvärden, men de bedöms inte vara så höga att ett rivningsförbud är motiverat. Byggnaden har även stora underhållsbehov vilket även motiverar att rivningslov kan beviljas. Åtgärden som avses med ansökan överensstämmer med detaljplanen. Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför rivningslov.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Karta	inkom: 2022-11-01
Kontrollplan	inkom: 2022-11-01
Karta	inkom: 2022-11-01

### **Underlag för beslut**

Utlåtande/antikvarisk	inkom: 2023-04-25
-----------------------	-------------------

Detta beslut har fattats av handläggare vid bygglovenheten enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S9 och S15.



**Bygglövenheten**  
Mikael Gillersand  
Handläggare

**Om du vill överklaga**

Beslutet kan överklagas. Ett överklagande ska vara ställt till Länsstyrelsen Stockholm men ska skickas till Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Bygglövenheten, 131 81 Nacka eller via mejl till bygglov@nacka.se. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen senast tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet. I överklagandet ska du skriva vilket beslut du överklagar, på vilket sätt du tycker att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras.



## Viktigt att tänka på innan du påbörjar åtgärden

### Tillstånd eller godkännande från fastighetsägare

Om du ska bygga på någon annans mark behöver du ha ett godkännande från fastighetsägaren innan du kan börja bygga.

### Rivning

Vid rivning ska byggherren eller kontrollansvarig se till att farligt avfall tas om hand på ett miljöriktigt sätt. Tänk på att hantering av farligt avfall kan behöva anmälas enligt miljöbalken. Ta kontakt med miljöenheten på Nacka kommun för mer information.

### Byggherreansvar

Byggherreansvaret överläts inte per automatik till den nya ägaren. Om man vill överlåta byggherreansvaret till den nya ägaren är det lämpligt att du upprättar ett avtal där det framgår att ansvaret överläts till annan. Båda parter ska skriva under avtalet, sedan lämnar man in informationen till byggnadsnämnden så vi känner till överlåtelsen. Det ska framgå fastighetsbeteckning, person/organisationsnummer, fakturaadress, kontaktuppgifter (mejl och postadress) och ärendenummer i avtalet.

## När åtgärden är klar

### Slutbesked

Tänk på att skicka in din begäran om slutbesked och de dokument som behövs i god tid. Använd vår e-tjänst när du ska ansöka om slutbesked. Du hittar e-tjänsten på <https://stadsbyggnad.nacka.se/SB-BYGGSLUT>