



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-11-11

REV 2021-12-01

B 2015-001767

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

IGELBODA 55:1 (TORSVÄGEN 30)

Föreläggande om att åtgärda stationsbyggnadens tak, fönster och dörrar

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger AB Storstockholms Lokaltrafik (16556013-0683), ägare till fastigheten Igelboda 55:1, att senast inom nio månader från att detta beslut har vunnit laga kraft att åtgärda och färdigställa taket så att det är tätt och inte läcker in vatten. Det innebär att både taket och takkuporna behöver vara åtgärdade.
2. Om fastighetsägaren AB Storstockholms Lokaltrafik (16556013-0683) underlåter att vidta rättelseåtgärder inom uppsatt tid enligt punkt 1 behöver de betala ett löpande vite på 200 000 kronor och därefter 100 000 kronor för varje period om tre månader fram tills att rättelse enligt detta föreläggande har vidtagits.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger AB Storstockholms Lokaltrafik (16556013-0683), ägare till fastigheten Igelboda 55:1, att senast inom nio månader från att detta beslut har vunnit laga kraft att laga eller byta ut de fönster och dörrar som är trasiga på byggnaden.
4. Om fastighetsägaren AB Storstockholms Lokaltrafik (16556013-0683) underlåter att vidta rättelseåtgärder inom uppsatt tid enligt punkt 3 behöver de betala ett löpande vite på 50 000 kronor och därefter 50 000 kronor för varje period om tre månader fram tills att rättelse enligt detta föreläggande har vidtagits.
5. Miljö och stadsbyggnadsnämnden förelägger AB Storstockholms Lokaltrafik (16556013-0683), ägare till fastigheten Igelboda 55:1, att senast inom nio månader från att detta beslut har vunnit laga kraft att stärka upp byggnadens hållfastighet så övervakningen kan beträdas.
6. Om fastighetsägaren AB Storstockholms Lokaltrafik (16556013-0683) underlåter att vidta rättelseåtgärder inom uppsatt tid enligt punkt 5 behöver de betala ett löpande vite

Granskad av REBLOR

på 50 000 kronor och därefter 50 000 kronor för varje period om tre månader fram tills att rättelse enligt detta föreläggande har vidtagits

7. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 27 § plan- och bygglagen besluta att rättelseåtgärderna ska genomföras på den försumliga bekostnad och hur det ska ske.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) och 4 § lag (1985:206) om viten.

Ärendet

Ärendet gäller en tillsynsanhållning om bristande underhåll av Igelbodas stationshus efter att stationshuset brandhärjades i februari 2013.

AB Storstockholms Lokaltrafik AB, nedan förkortad SL, ansökte den 17 juni 2013 om att riva det brandskadade stationshuset. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avtog den 15 oktober 2014 ansökan, se bilaga. SL överklagade beslutet till länsstyrelsen, som avtog överklagandet, liksom mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd.

SL meddelade till bygglovenheten i november 2015 att man ser rivning som enda lösning och att SL inte kan göra något åt stationshuset i dagsläget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 januari 2016 att förelägga SL att senast den 27 januari 2016 lämna synpunkter på att låta en sakkunnig utreda behovet av underhållsåtgärder och svara på frågan om vem som ska betala kostnaderna för uppdraget. SL överklagade föreläggandet och begärde att föreläggandet om att utse en sakkunnig skulle upphävas eftersom det som föreläggandet avsåg redan var åtgärdat. SL anförde att de underhåller stationshuset så gott det går och det finns redan framtagna rapporter som visar vad som kan göras med stationshuset. SL yrkade vidare att, om föreläggandet står sig, ska Nacka kommun stå för kostnaderna för utredningen.

SL inkom i brev daterat den 26 november 2015 med ersättningskrav till kommunen för vägrat rivningslov för stationshuset.

Nacka kommun svarade den 23 december 2015 att kommunen bestrider ersättningskravet eftersom det inte angivits någon grund för ersättningskravet enligt de förutsättningar som anges i 14 kap 7 § plan- och bygglagen.

Av handlingar i ärendena framgår att kommunens upphandlingsenhet gått ut med ett förfrågningsunderlag för upphandling. Enligt förfrågningsunderlaget värderades kvalitet och erfarenhet högst av urvalskriterierna. Offerter togs in från kommunens ramavtal.

Den offert som utifrån både kvalitativa och ekonomiska aspekter bedömdes vara det bästa alternativet har lämnats av HOS Arkitekter AB med ett fast pris av 172 800 kronor plus moms. Certifierad sakkunnig kulturvärden anges vara person med certifikat DNV 1053-CFU-1797 och behörighetsnivå K.

Bygglovenheten föreslog till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ge HOS Arkitekter AB, i uppdrag att upprätta underhållsplan för Igelboda stationshus och besluta om att kostnaden för att upprätta underhållsplanen skulle betalas av SL.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 juni 2016 att bordlägga förslagen till beslut.

Den 1 september 2020 inkom SL med en ansökan om rivning. Till stöd för ansökan hade inget nytt material skickats in av sökande. Bygglovenheten meddelade att bedömningen kvarstår och att bygglovenheten kommer föreslå till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att avslå ansökan.

SL återkallades ansökan om rivningslov och ansökan avskrevs från fortsatt handläggning.

Den 19 januari 2021 var representanter från bygglovenheten på plats för att göra en bedömning av byggnadens skick. Övervakningen kunde inte inspekteras då det inte var säkert att gå upp där.

Yttrande

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig och de har den 30 november 2021 kommit in med en skrivelse. Av yttrandet framförs i huvudsak detta. De menar att nämnden inte kan förelägga enligt 11 kapitlet 19 § plan- och bygglagen då de inte är ägare av allmän plats. Vidare framförs att de inte anser det skäligt att de ska behöva åtgärda ett hus som enligt utlåtande inte går att restaurera. De anser även att de viten som är kopplade till åtgärds punkterna är för höga och skulle slå hårt mot SLs ekonomi. De menar också att de håller byggnaden i vårdat skick genom att de satt upp skydd för taket och att de satt upp ett byggstaket. Yttrandet i sin helhet finns i bilaga till tjänsteskrivelsen.

Yttrandet ändrar inte nämndens bedömning. Ett föreläggande enligt 11 kapitlet 19 § plan- och bygglagen får inte enbart ställas till huvudman för allmän plats utan även till bland annat fastighetsägare. Då fastighetsägarna tidigare fått nej till rivning av byggnaden genom ett beslut som vunnit laga kraft finns det fog för nämnden att förelägga om upprustning av byggnaden. Det är inga höga krav på upprustning utan enbart åtgärder för att byggnaden inte ska förfalla mer. Viten är enbart ett påtryckningsmedel och om föreläggandet följs döms inga viten ut. Vitesbeloppen sätts högt för att det ska vara mer fördelaktigt att följa föreläggandet än att betala vitet, därför anser nämnden att vitesbeloppen är godtagbara.

Skäl till beslut

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan 88. Planen innehåller inte några bestämmelser gällande stationsbyggnaden.

Kulturmiljövärden

Igelboda stationshus uppfördes år 1913 i samband med att Saltsjöbanan utökades med sträckan till Solsidan. Husets arkitekt är troligtvis Gustaf Hugo Sandberg, som även 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 småpröjsade fönster och en karaktäristisk indragen öppen veranda i ena hörnet.

Av Nacka kommuns kulturmiljöprogram framgår att järnvägens äldre stationsbyggnader från perioden mellan åren 1890 och 1940 har höga bevarandevärden. Saltsjöbanan invigdes år 1893 och har haft stor betydelse för Nackas bebyggelseutveckling genom de villasamhällen och industrier som växte fram utmed järnvägen. Banan har därmed ett betydande symbolvärde. Igelboda stationshus är en viktig del av den kulturmiljö som Saltsjöbanan utgör, där de kvarvarande stationsbyggnaderna är historiskt betydelsefulla för de platser och samhällen de tillhör. Igelboda stationshus bedöms vara en sådan kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

Föreläggande

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut att neka rivningslov den 15 oktober 2014 har vunnit laga kraft. Beslutet innebär att nämnden har bedömt att stationshuset ska bevaras med anledning av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde. Stationshuset har bedömts ha bevarandevärde och denna bedömning kvarstår än idag.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att stationshuset inte uppfyller kraven på att vara i vårdat skick och saknar de tekniska egenskaperna som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet. Detta på grund av att byggnaden inte är återställd efter branden år 2013 och dessutom varit utan tätt tak och täta fönster under en längre tid och att det nedre planet har omfattande vattenskador till följd av släckningsarbetet och som inte åtgärdats. Byggnaden har trots branden kvar den yttre formen och den har kvar stora delar av sin exteriöra gestaltning, liksom byggnadsdetaljer som panelfasaden och ursprungliga fönster och dörrar. Invändigt har stora delar av övervåningen förstörts men undervåningen har inte tagit lika mycket skada av branden. Mycket av det trä som finns på undervåningen är inte brandskadat och kan eventuellt återanvändas.

Underhållsåtgärderna ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Även 8 kap 17 § plan- och bygglagen är tillämplig, vilket innebär att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Byggnaden får inte heller förvanskas.

Det krävs omfattande arbete för att stationshuset ska uppfylla plan- och bygglagens krav. Då det i dagsläget inte är klart vad byggnaden ska användas till eller vem som kommer bli verksamhetsutövare, så anser miljö- och stadsbyggnadsnämnden att åtminstone som första steg behöver byggnadens tak och fönster sluta tätt så att den är skyddad för väder och vind samt att inga obehöriga kan ta sig in i byggnaden. Då byggnadens övervåning inte får beträdas då hållfastheten inte kan säkras behöver även det åtgärdas så en mer utförlig undersökning av byggnaden kan göras.

Då SL inte har låtit utföra underhållsåtgärder under flera års tid, trots uppmaningar, finns det skäl att besluta om föreläggande förenat med löpande vite.

Gällande bestämmelser

Av 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

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

Av 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen ska en ändring eller flyttning av en byggnad utföras varsamt så man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar vara på byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande) enligt 11 kapitlet 19 § plan- och bygglagen.

Enligt 11 kapitlet 37 § plan- och bygglagen får föreläggande förenas med vite.

Enligt 11 kapitlet 38 § plan- och bygglagen får miljö- och stadsbyggnadsnämnden bestämma att ett föreläggande enligt 11 kapitlet 19 § plan- och bygglagen ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet inte vunnit laga kraft.

Enligt 11 kapitlet 46 § plan- och bygglagen gäller ett föreläggande enligt 11 kapitlet 19 § plan- och bygglagen som har riktats mot fastighetens ägare istället mot den nya ägaren om fastigheten byter ägare.

Enligt 11 kapitlet 47 § plan- och bygglagen gäller ett föreläggande enligt 46 § som har förenats med ett löpande vite, om ägarbytet har skett genom köp, byte eller gåva, gälla mot den nya ägaren räknat från och med den första tidsperiod som börjar löpa efter äganderättsövergången under förutsättning att vitesföreläggandet dessförinnan har antecknats enligt 11 kapitlet 41 § plan- och bygglagen.

Av 4 § lagen om (1985:206) viten får vite föreläggas som löpande vite om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna

Bygglovenheten

Joel Limin
handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Bilagor

1. Antikvarisk dokumentation av stationshuset, upprättad av Thyrens 2013-10-07
2. Skaderapport upprättad av Ovento 2013-10-29
3. Skaderapport upprättad av Eye 4 Quality 2014-06-28

4. Yttrande, inskickat 30 november 2021

ÖVERSIKTSKARTA

