

TJÄNSTESKRIVELSE
2023-03-29 rev. 2023-04-05

B 2022-002225

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 369:43 (AUGUSTENDALSVÄGEN 43)

Föreläggande om väderskydd

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Fastighetsbolaget Grönkulla Kommanditbolag (organisationsnummer 969782-1115), ägare till fastigheten Sicklaön 369:43 på vilken byggnaden s.k. Fabrikörsvillan är uppförd, att senast omgående sätta upp väderskydd över Fabrikörsvillan. Med väderskydd menas en temporär konstruktion för att täcka över och kapsla in byggnaden i sin helhet för att skydda byggnadsverket från klimatisk påverkan. Skyddet ska bestå av byggnadsställning inklusive skyddstak som motsvarar tidigare takyta och alltså täcker ytterväggar liksom tidigare utrymmen för golvbjälklag. Väderskyddet ska även innebära skydd genom att byggnadsställningen täcks vertikalt längs med fasaderna, alternativt att öppningar i fasaden kompletteras med plywoodskivor. Stämp kan med fördel placeras i öppning invändigt samt vid de fönsteröppningar i fasad där skiljeväggen endast är 180 mm. Beslutet gäller omedelbart.
2. Om fastighetsägaren Fastighetsbolaget Grönkulla Kommanditbolag (organisationsnummer 969782-1115) underlåter att utföra åtgärder enligt punkt 1 senast en månad efter att beslutet fattats behöver de betala ett vite på 150 000 kronor och därefter löpande vite om 100 000 för varje period om en månad fram tills att rättelse enligt punkt 1 har vidtagits.
3. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden enligt punkt 1 ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 19, 37 och 38 §§ plan- och bygglagen (2010:900) och 4 § lag (1985:206) om viten.

Sammanfattning

Ärendet gäller Fabrikörsvillan, tidigare kallad Augustendal, som drabbades av brand den 8 december 2022. Den 19 december 2022 inkom ansökan om rivningslov för kvarvarande strukturer. Mot bakgrund av byggnadens fortsatt höga värde trots brand liksom med hänsyn till rivningsförbud i detaljplan bedöms rivning inte kunna medges. Planen medger möjlighet till återuppbyggnad vid händelse av brand.

Granskad av AA

Av inkomna rapporter och skrivelser i ärendet framgår att byggnaden även efter branden fortsatt är att anse som särskilt kulturhistoriskt värdefull och med betydelse för landskapsbilden.

Nämnden bedömer att byggnaden i dagsläget inte uppfyller kraven i plan- och bygglagen gällande underhåll. Vidare bedöms att det i dagsläget finns en risk för att kvarvarande värden i strukturen inte underhålls och i förlängningen inte kan bevaras om byggnaden fortsätter att stå oskyddad. På grund av att avsaknaden av väderskydd bedöms innebära en oacceptabel risk för byggnadens kulturvärden bedöms det finnas skäl att förelägga fastighetsägaren om åtgärden.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om rivningslov som skickades in den 19 december 2022 till bygglovenheten på Nacka kommun. Av ansökan framgår att man önskar riva kvarvarande strukturer av Fabrikörsvillan, tidigare kallad Augustendal, efter att byggnaden drabbats av brand den 8 december 2022.

Handläggaren återkopplade 22 december 2022 att byggnaden har stora kulturhistoriska värden och är även skyddad genom rivningsförbud i gällande detaljplan. Begäran om komplettering gjordes för en rapport om teknisk status på kvarvarande byggnadsdelar som utreder möjligheterna till bevarande av kvarvarande strukturer i en ny byggnad.

Den 9 februari 2023 inkom en antikvarisk förstudie med utlåtande avseende rivningslov efter brand. Trots branden konstateras att byggnaden har bevarade kulturhistoriska värden och vilka delar som bär upp värdena. Utlåtandet förordar återuppbyggnad med utgångspunkt av kvarvarande strukturer.

Den 10 februari 2023 återkopplar handläggare att tidigare förmedlad bedömning att rivningslov inte kan ges kvarstår med hänvisning till byggnadens höga kultur- och byggnadshistoriska värden samt detaljplanens bestämmelse om rivningsförbud. Fråga ställdes till sökande hur han vill gå vidare med ansökan.

Den 13 februari 2023 inkom två utlåtanden från sökande. Det enda var ett utlåtande över tegelstomme efter brand utförd av Stockholm Betongkonsult AB utförd 20 december 2022. Utlåtandet förordar att riva byggnaden i sin helhet då bedömningen görs att byggnaden är totalförstörd och att det inte är möjligt att använda några delar till en återuppbyggnad.

Det andra utlåtandet som inkom 13 februari 2023 var en rapport utförd av tegelkonsult från projekt 63 liksom medverkan av antikvarie. Av slutsatsen i rapporten framgår att tegelstommen bedöms vara i ett sådant skick att den till stora delar har bevarat ursprungligt verkningssätt och därmed går att renovera. Det anges att provning bör utföras på murbruk för att testa styrkan och hållfasthet. Tester kan utföras när dygnstemperaturen är minst 10-15 grader.

Den 14 februari 2023 återkopplas till sökanden att eftersom det i utlåtandet från projekt 63 framkommer att stommen går att renovera, kvarstår vår bedömning att något rivningslov inte kan beviljas. Fråga ställs om ansökan kommer återtas eller om de vill gå vidare, då med förslag till beslut om avslag med hänvisning till detaljplanens rivningsförbud.

Av tjänsteanteckning om telefonsamtal mellan handläggare och sökande från den 27 februari 2023 framgår att diskussion först med sökande kring ansökan och att ett väderskydd behövs. Möjlighet till tillfälligt bygglov informeras om. Sökande ska återkomma med hur de vill gå vidare och skicka in en ansökan om väderskydd. Enligt sökanden krävs att bruket är torrt för att kunna utföra prov kring dess skick enligt inlämnad rapport.

Samma dag den 27 februari 2023 återkommer sökanden och anger att de behöver ett kort mejl gällande det som diskuterades om krav som enheten kommer att ställa gällande väderskydd. Det anges att det behövs för att ta frågan vidare med försäkringsbolaget.

Den 28 februari 2023 återkopplar handläggaren till sökanden och representant för fastighetsägaren från Alecta som uppges vara förvaltare. Det framgår av Nacka strands hemsida att Alecta tar över förvaltningen av Nacka strand från och med 1 februari 2023. Handläggaren återkopplar med lagstödet gällande underhåll och vikten av att anpassa underhållet till byggnadens värden. Fråga ställs om tidsplanen för återuppbyggnad.

Den 6 mars 2023 kontaktas sökanden gällande att bygglovenheten vill bjuda in sökande och fastighetsägaren till ett möte tillsammans med Nacka kommuns kommunantikvarie och stadsarkitekt för diskussion kring fortsatt hantering av ärendet.

Den 7 mars 2023 meddelar sökanden att han ska lyssna med fastighetsägaren och återkomma.

Den 13 mars 2023 återkopplar handläggaren till sökanden och representant för fastighetsägaren att det behövs ett svar gällande frågan om väderskydd. Det informeras att täckningen bedöms lovpliktig och det ges möjlighet att göra om ansökan till tidsbegränsat lov för täckning av byggnaden. Fråga ställs om det önskas som alternativ. Det påminns även om möjligheten till gemensamt möte. Det informeras också att om ingen återkoppling ges kan det komma att bli aktuellt att förelägga att ett väderskydd sätts upp.

Den 16 mars 2023 återkopplar sökanden med information att fastighetsägaren och försäkringsbolaget skall ha ett möte i nästa vecka för att diskutera framdriften. Förlängd tid att återkomma efterfrågas.

Samma dag den 16 mars 2023 återkopplar handläggaren till sökanden och representant för fastighetsägaren att det behövs ett svar kring väderskydd av byggnaden oavsett vad som framkommer med försäkringsbolaget. Det informeras om vikten av svar och att ett föreläggande annars kommer förberedas.

Den 17 mars 2023 återkopplar sökanden att parterna har ett möte bokat den 23 mars för att diskutera frågan och komma med ett beslut skyndsamt därefter. De önskar få ta sitt möte innan det förbereds ett föreläggande. Det anförts att stommens hållfasthet inte påverkas av att den ej är väderskyddad utan att det som påverkas är uttorkningen.

Samma dag den 17 mars 2023 återkopplar handläggare till sökanden och representant för fastighetsägaren att enhetens bedömning är att det finns en risk att stommens hållfasthet påverkas negativt av inträngande vatten. På grund av ledtider gällande ärenden till nämnden

informerar att ett föreläggande kommer förberedas, men att man hoppas kunna lösa frågan utan att behöva gå vidare med det.

Representant från bygglovenheten besökte den 22 mars 2023 fastigheten. Det kunde vid besöket konstateras att byggnaden var inhägnad men att det fanns möjlighet att ta sig fram till byggnaden genom en öppning i stängslet.

Den 23 mars 2023 inkom ett yttrande från kommunantikvarien gällande bedömning efter branden. Av yttrandet framgår att även om stora delar av byggnadens kulturvärden har förlorats genom skador invändigt har den bevarat sin landskapsmässiga roll genom bevarade gavlar. Fabrikörsvillan anges vara en av märkesbyggnaderna för Nacka strand och ett av de fysiska uttrycken för riksintresset för kulturmiljö. Ett väderskydd efterfrågas.

Yttrande

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig. Efter samtal den 31 mars 2023 inom den 3 april med en skrivelse att de avser omvandla ansökan till ett tidsbegränsat lov för att resa ett väderskydd för byggnaden. De jobbar nu med att ta fram ritningar och material att biläggas ändringen av ansökan och beräknar återkomma inom kort.

Skäl till beslut

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 4 som vann laga kraft 22 april 1988. Fabrikörsvillan är i planen betecknad Qq beskrivet ”Kulturresevat, rivningsförbud”. Av planbestämmelserna 2 mom k) framgår

Med Qq betecknat område skall utgöra resevat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden får ej rivas. Ny bebyggelse med i huvudsak samma utformning får endast uppföras om befintlig byggnad till väsentlig del förstörs av våda.

Övrig mark kring byggnaden är markerad med prickar innebärande att marken inte får bebyggas. I planbeskrivningen framgår att Fabrikörsvillan har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för miljön vid segelleden in till Stockholm. Vidare anges att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas och att det genom detta fått beteckningen Q i planförslaget.

Fastigheten omfattas även av detaljplan 439 som vann laga kraft 22 februari 2008.

Planändringen innebär i huvudsak att fler användningsområden läggs till inom ändringsområdet. Fabrikörsvillan är i planen betecknad med Qq beskrivet ”Kulturresevat, rivningsförbud”. Övrig mark kring byggnaden är markerad med prickar innebärande att marken inte får bebyggas.

Kulturmiljövärden

Riksintresse

Fabrikörsvillan ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet [AB 51, 58] som skyddas enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808). Flera av riksintressets utpekade uttryck är läsbara och karaktäriserar området vid Nacka strand, bland annat sprickdalsbetonad skärgårdsterräng, industrimiljöer, sommarnöjesmiljöer och brygglägen.

Kulturmiljöprogram

Fabrikörsvillan är utpekad i Nacka kommuns kulturmiljöprogram, antagen 2011. I programmet beskrivs byggnaden i delen om Nacka Strand (tidigare Augustendal) (sid 173-175). Bland annat anges byggnaden tillhöra både områdets industrihistoria och sommarvillahistoria. Placeringen i den kuperade terrängen och utformningen som en motsvarighet till tullhuset på Blockhusudden lyfts. Kring huset finns miljöskapande terrassmurar och trappor som förtydligar husets status.

Överträdelse

Av handlingarna i ärendet liksom vid platsbesöket framgår att byggnaden invändigt är i stort sett utbrunnen. Samtliga ytterväggar är till största del kvar med fasadernas ockragula spritputs relativt välbevarad liksom listverkens och omfattningarnas slätputs. Flera äldre kakelugnar anges i inkomna rapporter som ännu stående men sannolikt bortom räddning. Ett flertal fönster finns kvar liksom verandan/balkongen i järn i söder.

Underhållsansvaret för ett byggnadsverk framgår av 8 kapitlet 14 § plan- och bygglagen. Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Av samma paragraf framgår att 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 15 § plan- och bygglagen framgår att en tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Kvarvarande delar av byggnaden efter brand kan dels ses som en del av byggnadens bärande konstruktion dels som i fråga om utformning som byggnaden hade före branden. I dagsläget kan det konstateras att väggarnas funktion som del av en bärande konstruktion har påverkats genom att bjälklag brunnit upp och byggnaden utsatts för stora mängder vatten, väder och vind. Detta påverkar de tekniska egenskaperna såsom bärförmåga, stadga och beständighet, och säkerhet vid användning som framgår av 8 kapitlet 4 § plan- och bygglagen. Vidare har utformningen påverkats negativt av branden genom att puts på delar fallit ner, sotats och uppskattningsvis hälften av fönster och dörrar helt eller delvis brunnit ut.

Genom att fastighetsägaren i dagsläget ännu inte, trots flera månader efter branden och trots vintertid, inte väderskyddat byggnaden efter branden har byggnaden utsatts för skador genom vatteninträning. Avsaknaden av väderskydd medför att byggnadens kulturhistoriska värden fortsätter att förstöras i en oacceptabel grad. Att inte utföra någon åtgärd trots den hårda branden innebär att underhållet i inte sker så att de särskilda värdena bevaras.

Av ovan anförda framgår att byggnaden inte kan anses vara underhållen såsom kraven i 8 kapitlet 14 § plan- och bygglagen.

Föreläggande

Av de antikvariska yttrandena som inkommit i ärendet framgår att byggnaden även efter brand har ett stort kulturhistoriskt värde och är av betydelse både för det lokalt utpekade

intresset liksom riksintresse för kulturmiljövården. Trots branden konstateras att byggnaden har bevarade kulturhistoriska värden.

Nämnden bedömer att byggnaden i dagsläget inte uppfyller kraven i plan- och bygglagen gällande underhåll. Vidare bedöms att det i dagsläget finns en risk för att kvarvarande värden i strukturen inte underhålls och i förlängningen inte kan bevaras om byggnaden fortsätter att stå oskyddad. På grund av att avsaknaden av väderskydd bedöms innebära en oacceptabel risk för byggnadens kulturvärden bedöms det finnas skäl att förelägga fastighetsägaren om åtgärden.

Då rivning inte bedömts vara ett möjligt alternativ har en utredning tagits in som klargör teknisk status på kvarvarande byggnadsdelar. Det redogörs även för vilka skyddsåtgärder som behövs för att säkra konstruktionen från ytterligare skada.

Med hänsyn till möjligheterna att begränsa ytterligare skador, och avsaknad av sökande och fastighetsägares återkoppling i frågan, ser nämnden det relevant att förelägga om uppförande av väderskydd. Väderskydd framgår även utgöra en förutsättning för att i närtid kunna ta prover på bruk som behövs för att fastighetsägare ska kunna gå vidare med projektering och bedöma omfattning och åtgärder för ett återuppbyggande. Utöver att ett väderskydd skyddar från inträngande vatten möjliggör det närmare undersökning av fasaderna även högre upp liksom gör det möjligt att styra klimatet kring byggnaden.

Då nämnden ser att det är angeläget att väderskydd sätts upp omgående enligt ovan bedöms det finnas anledning att förena föreläggandet med vite för att säkerställa att föreläggandet följs. Av samma anledning bedömer nämnden att föreläggandet ska gälla omedelbart trots att beslutet inte vunnit laga kraft. Med tanke på att det är av stor vikt att skyddet sätts upp omedelbart behövs ett kännbart påtryckningsmedel för att åtgärden ska komma till stånd, och därigenom för att skydda de kulturhistoriska värdena, ser nämnden även att det är relevant att föreläggandet förenas med löpande vite.

I vägningen mellan allmänna och enskilda intressen bedömer nämnden att det allmänna intresset av att bevara byggnaden överväger det enskilda intresset av inte behöva sätta upp ett väderskydd eller att riva byggnaden.

Då föreläggandets till stor del syftar till att förhindra ytterligare skada på byggnaden och möjliggöra ytterligare bedömning av byggnadens skick, kan ett föreläggande om underhållsutredning eller underhållsåtgärder komma att bli aktuellt i framtiden. Vilka åtgärder som kan komma att bli aktuella för att långsiktigt underhålla byggnadsverket beror av vilken åtgärd som fastighetsägaren går vidare med. I dagsläget saknas återkoppling gällande önskad fortsättning och hantering av Fabrikörsvillan.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter anser miljö- och stadsbyggnadsnämnden att beslut ska tas enligt beslutsatserna.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen ska hänsyn vid prövningen av frågor enligt denna lag tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kapitlet 6 § första stycket plan- och bygglagen stadgas att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden, till natur-och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. I bestämmelsens tredje stycke anges att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kapitlet 9 § första stycket plan- och bygglagen får inte placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 8 kapitlet 4 § första stycket plan- och bygglagen framgår att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall,
10. bredbandsanslutning, och
11. laddning av elfordon.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Lag (2020:239).

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

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

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. En anordning för ett syfte som avses i 4 § första stycket 2-4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål. Lag (2011:335).

Enligt 8 kapitlet 15 § plan- och bygglagen ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

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

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet 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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 19 § plan- och bygglagen framgår att 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 37 § plan- och bygglagen får föreläggande enligt 20 § förenas med vite. Av 4 § lag om viten framgår att om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Bygglovenheten

Maria Ros
handläggare

Maria Melcher
enhetschef

Bilagor

1. Yttrande från kommunantikvarie, inkom 2023-03-23
2. Protokoll från platsbesök 2023-03-22
3. Antikvarisk förstudie med utlåtande avseende rivningslov efter brand, inkom 2023-02-09
4. Utlåtande Tegelfasad, inkom 2023-02-13

ÖVERSIKTSKARTA

