

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0392
L 2018-001200

Tim Jensen
Bygglövsarkitekt

Ansökan om rivningslov i efterhand för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad, Hällestad 26:1

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja rivningslov i efterhand för rivning av enbostadshus samt komplementbyggnad
- att ta ut en avgift på 3382 kr (alternativt, ej beslut enligt förslag 3058 kr) för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att bifoga information om överklagande till beslutet

Sammanfattning

Ansökan avser rivningslov i efterhand för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad.

Fastigheten omfattas av detaljplan B1331 som vann laga kraft den 9 november 1995. Planen har en generell skyddsbestämmelse som enligt 3 kap. 12 § ÄPBL (motsvarar dagen 8 kap. 13 § PBL) ska skydda områdets karaktär.

Stadsarkitekten har i sitt yttrande ansett att rivningen olämplig mot bakgrund av de kulturvärdena som finns i området.

På trots av stadsantikvariens yttrande anses det inte finnas tillräckligt stöd för att neka rivningslov och stadsbyggnadskontorets rekommendation till byggnadsnämnden är därför att bevilja rivning i efterhand i enlighet med ansökan.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-11-25
- Stadsantikvariens yttrande 2020-03-13
- Ansökan om rivningslov i efterhand 2018-06-01

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0392
L 2018-001200

Ärendet

Ansökan avser rivningslov i efterhand för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad på aktuell fastighet.

Det rivna gatuhuset ska, enligt stadsantikvariens, ha uppförts under 1800-talet och hade putsade vita fasader med sadeltak med röda eternitskivor, traditionellt placerade fönster och en tillbyggd farstu på gatusidan. Komplementbyggnaden hade även den putsade vita fasader och sadeltak med svart papp. Tillsammans hade byggnaderna en byggnadsarea om cirka 130 kvadratmeter.

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och ingår i Lunds kommuns översiktsplan som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Torna Hällestad ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Hardeberga-Arendala-Dalby-Skrylle-Hällestad.

Den 28 maj 2018 inkom en anmälan om olovlig rivning på aktuell fastighet till stadsbyggnadskontoret (ärende L 2018 – 001103) och den 1 juni 2018 inkom aktuell ansökan om rivningslov i efterhand. Mot bakgrund av anmälan beslutade byggnadsnämnden, den 12 december 2019 att påföra fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 63798 kr (BN 2019/0433).

Frågan som nämnden har att ta ställning till i detta ärende är om det finns skäl att bevilja rivningslov i efterhand. Eller kanske snarare om det finns tillräcklig med skäl för att neka rivningslov. Om byggnadsnämnden finner skäl att neka lov måste nämnden i ett senare beslut, förelägga fastighetsägaren att vidta rättelse, vilket innebär att byggnaderna ska återuppföras i princip med samma placering material och volym som de nu rivna byggnaderna.

Beredning

Stadsantikvariens har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. I sitt yttrande beskriver stadsantikvariens kulturmiljön i området samt de aktuella byggnadernas utseende och historia men konstaterar att det saknas detaljerad kännedom om den aktuella byggnaden. Det konstateras även att det saknas kulturmiljöunderlag som stöd för planeringen i Torne Hällestad och att endast övergripande analyser har gjorts för många år sen. Stadsantikvariens ställer sig negativ till att rivningslov ska beviljas eftersom han anser att det mot bakgrund av områdets kulturhistoriska värden inte finns förutsättningar för rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL.

Av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram framgår det av *motiv för bevarande* att Torna Hällestad belyser den skånska bymiljön sådan den kom att gestaltas efter skiftet under 1800-talets förra hälft. Det äldre slingrande gatumönstret, byggnadernas placering i nära

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0392
L 2018-001200

anslutning till gaturummet samt kyrkan, med dess dominerande läge utgör viktiga komponenter i bymiljön.

Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha någon påverkan på barn som avses i Barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför gjorts.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Föredragning

I den aktuella detaljplanen har man valt att inte behäfta byggnaderna med egna rivningsförbud och inte heller med skyddsbestämmelser gällande de enskilda byggnaderna. Eftersom kommunen själv i stor utsträckning får avgöra hur mark ska användas och hur en miljö ska utformas i den egna kommunen anses ovanstående vara ett uttryck för att skyddet i planen endast avser kulturmiljön som helhet och inte byggnaderna för sig. De kulturhistoriska värdena behöver dessutom utredas utförligt för att en byggnad ska definieras som särskilt kulturhistorisk värdefull. En sådan utredning föreligger inte för den aktuella fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är - mot bakgrund av ovanstående och på trots av stadsantikvariens ställningstagande i sitt yttrande - att det finns förutsättningar för att medge rivningslov i efterhand eftersom det anses saknas stöd för att byggnaderna kan anses ha varit särskild värdefulla för kulturmiljön. Det anses även möjligt att bevara områdets karaktär genom en framtida bygglovsprövning på den aktuella fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att bevilja rivningslov i efterhand.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt följande.

Beslut om rivningslov	3058 kr
Expediering och kungörelse	324 kr
Summa:	
Summa att betala	3382 kr
(Alternativ, ej beslut enligt förslag)	
Beslut om lov, avslag	3058 kr

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0392
L 2018-001200**Summa:****Summa att betala:****3058 kr**

Avgiften faktureras separat. Fakturan skickas till sökanden eller till fakturamottagare..

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 10 § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL framgår, bland annat, att rivningslov krävs för att riva en byggnad inom ett område med detaljplan

Av 9 kap 34§ PBL framgår att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. Omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. Bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till båda allmänna och enskilda intressen.

Information

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Om du vill överklaga ett beslut ska du skriva till Länsstyrelsen Skåne. Överklagandet skickar du till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund eller via e-post till stadsbyggnadskontoret@lund.se. Byggnadsnämnden prövar om överklagandet har kommit in i rätt tid. Har det kommit in i tid, överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

I överklagandet ska du ange byggnadsnämndens ärendenummer. Du ska också beskriva varför och på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om du som överklagar är en part som företräder det allmänna (stat, kommun eller

2020-11-25

Diarienummer
BN 2020/0392
L 2018-001200

landsting) ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Peter Eiring
Bygglovschef

Tim Jensen
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Enligt sändlista