



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2022/2559

Handläggare
Bo Tjörnå, Jonas Pettersson
bo.tjorna@huddinge.se,
jonas.pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Rivning, Glömstastugan, Boplatsen 1, Sibyllavägen 16

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Förvaltningen får i uppdrag att för Sibyllavägen 16, Boplatsen 1, Glömstastugan, ansöka om rivningslov.
2. Förvaltningen får i uppdrag att för Sibyllavägen 16, Boplatsen 1, Glömstastugan, efter beviljat rivningslov verkställa rivning av byggnaden.

Sammanfattning

Kommunen äger fastigheter som utgör markreserv inför kommande samhällsutveckling. Fastigheten Boplatsen 1, på vilken Glömstastugan ligger, är ett av kommunens strategiska fastighetsobjekt som ska behållas för att möjliggöra den kommande utveckling av bostäder, lokaler och infrastruktur i Glömsta. Fastigheten är planlagd som fritidsgård och Glömstastugan är märkt med ”q2” på plankartan vilket anger ”Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär”.

Natur- och byggnadsnämnden beslutade den 19 november 2018, paragraf 15, att förelägga Huddinge kommun att vid vite om 0,5 mnkr kronor, senast 12 månader från att beslutet vunnit laga kraft, sanera byggnaden (Glömstastugan) på fastigheten Boplatsen 1 från hussvamp och återställa skadade delar.

Åtgärdsföreläggandet överklagades till Länsstyrelsen som fattade beslut i ärendet den 28 oktober 2019, ärendebeteckning 4034-7598-2019. Beslutet ändrades endast avseende tidsfristen som förlängdes till 18 månader från den 3 december 2019, då beslutet vann laga kraft.

För att verkställa beslutet om att sanera och återställa byggnaden beslutade kommunfullmäktige 20 april 2020, diarienummer KS-2018/2984 att kommunstyrelsens driftbudget för 2020 skulle utökas med 2,5 mnkr.

Den 10 februari 2021 konstaterades i en rapport från White arkitekter, baserat på en utredning från Ocab daterad 13 januari 2021 och antikvarisk bedömning, att

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2022/2559

angreppen från hussvamp och mögel var så långt gångna att ”byggnaden var utom räddning”.

Den 28 april 2021 tog White arkitekter fram en rapport där 5 olika handlingsalternativ, förutom total rivning utan någon form av återställande, presenterades:

1. Återskapa en mindre 1800-tals stuga.
2. Bevara och rekonstruera skadade delar.
3. Bygga en ny moderniserad rekonstruktion.
4. Bygga en helt ny stuga utan några kulturhistoriska värden.
5. Riva stugan med bevarande av stengrunden och sätta upp en minnesskylt.

Den 19 augusti 2021 beslutade Länsstyrelsen, efter ansökan från privatpersoner att inte byggnadsminnesförklara Glömstastugan. Ansökan avslogs med motiveringen att dess kulturhistoriska värde inte uppfyller de höga krav som ställs enligt kulturmiljölagen. Detta besked innebar även att en eventuell framtida ansökan om rivningslov beslutas av bygglovs- och tillsynsnämnden, ej av Länsstyrelsen.

Den 22 december 2022 förpliktigade Mark- och miljödomstolen Huddinge kommun att till staten betala vite om 500 000 kr utifrån Natur- och byggnadsnämnden beslut den 19 november 2018, paragraf 15.

Under 2023 har fortsatt olika handlingsalternativ utretts och förvaltningen gör nu bedömningen att byggnadens kulturhistoriska värden har gått förlorade med anledning av de svåra angrepp av hussvamp som byggnaden utsatts för.

Förvaltningen föreslår att efter ett beviljat rivningslov verkställa rivning av byggnaden.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Boplatsen 1 är bebyggd med en byggnad, Glömstastugan, som bedöms vara uppförd i mitten av 1800-talet. Fastigheten överläts till Huddinge kommun under 2017 som en följd av den fission som genomfördes av Huga Fastigheter AB.

Fastigheten bedöms som strategisk för kommunen att behålla med anledningen av att marken behövs för den framtida utvecklingen av Glömsta. Fastigheten är cirka 11 600 kvm stor och det är inte osannolikt att behov av ytor för förskola/skola uppstår till följd av framtida exploatering i området. I ÖP 2050 är fastigheten utpekad som ”område där komplettering kan prövas”.

Fastigheten är planlagd som fritidsgård och Glömstastugan är märkt med ”q2” på plankartan vilket anger ”Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär”.



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2022/2559

Tidigare ansökan om rivningslov

Huge Fastigheter AB ansökte den 7 september 2017 i ärende NBF 2017-002739 om lov för att riva byggnaden på fastigheten Boplatsen 1. Med ansökan inkom även ritningar på aktuell byggnad samt dokument framtaget av Ocab, som konfirmerade att äkta hussvamp hade hittats i byggnaden. Rivningslovet återkallades av Huge Fastigheter AB efter dialog med bygglovsavdelningen. Fastigheten har sedan dess övergått i Huddinge kommuns ägo till följd av fissionen av Huge Fastigheter AB.

Åtgärdsföreläggande förenat med vite

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun beslutade den 19 november 2018 att förelägga ägaren till fastigheten Boplatsen 1, Huddinge kommun, att vid vite om 0,5 mnkr, senast 12 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft, ha sanerat byggnaden från hussvamp och återställt skadade delar.

Överklagande av åtgärdsföreläggande

Huddinge kommun överklagade beslutet till Länsstyrelsen som fattade beslut i ärendet den 28 oktober 2019, ärendebeteckning 4034-7598-2019. Beslutet ändrades endast avseende tidsfristen som förlängdes till 18 månader från den 3 december 2019, då beslutet vann laga kraft.

Ansökan om medel för att återställa Glömstastugan

Den 25 februari 2020 ansökte förvaltningen om att kommunstyrelsens driftbudget 2020 skulle utökas med 2,5 mnkr för sanering och återställande av Glömstastugan, Boplatsen 1.

Utredning från White arkitekter

På uppdrag av förvaltning gjordes en utredning av White arkitekter 10 februari 2021, där det framkom att uppskattningsvis ca 70% av byggnaden, eller mer, behövde rivas för att kunna sanera angripna delar och få till stånd en stomme som är säker vid användning. Bedömningen baserades på de provtagningar som gjordes. Det var dock troligt att fler provtagningar skulle visa på mer utbredda angrepp. En rimlig bedömning var att ungefär 15 % av virket i den befintliga stugan skulle gå att återbruka.

Utredning konstaterade vidare att det inte var säkert att fönster och dörrar kunde sparas för återbruk. Att använda murverk för återbruk är uteslutet eftersom den äkta hussvampen tar sitt livsnödvändiga kalk från dessa, murverken är därmed angripna av mycel.

White arkitekter gjorde bedömning att de angrepp som byggnaden utsatts för, i form av rötsvampar och mögel, hade gått så långt att byggnaden var utom räddning.

Handlingsalternativ för Glömstastugan

Den 28 april 2021 tog White arkitekter fram, efter en tilläggsbeställning från förvaltningen, en rapport där 5 olika handlingsalternativ presenterades (med



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2022/2559

bedömd kostnad 2021 inom parantes). Samtliga alternativ förutom alternativ 2., bygger på att befintlig byggnad rivs.

1. Återskapa en mindre 1800-tals stuga. (2,5 mkr)
2. Bevara och rekonstruera skadade delar. (7,5 mkr)
3. Bygga en ny moderniserad rekonstruktion. (6,5 mkr)
4. Bygga en helt ny stuga utan några kulturhistoriska värden. (Ej prissatt)
5. Riva stugan med bevarande av stengrunden och sätta upp en minnesskylt. (0,9 mkr)

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att byggnaden som nu föreslås rivas är så svårt angripen av hussvamp och med det så har även de kulturhistoriska värdena gått förlorade.

Förvaltningen gör också den bedömningen att de handlingsalternativ som har tagits fram, som bygger på olika former av bevarande, ej är en förutsättning för fastighetens strategiska betydelse för utvecklingen av Glömsta. Det strategiska intresset i fastigheten är markinnehavet, inte till följd av vilken byggnad som finns på fastigheten. Även om alternativ 5 innebär rivning så innebär det förslaget trots allt att grund och byggnadsminne återstår. Dessa bedöms kräva förvaltnings- och underhållsinsatser som kommer innebära kommunala utgifter samt att grunden som sådan inte bedöms som bevarandevärd utan att det är i byggnaden som kulturvärdet ligger i. Därför bedöms det inte heller som lämpligt att bevara grunden.

Förvaltningen föreslår att efter ett beviljat rivningslov av bygglovs- och tillsynsnämnden verkställa rivning av byggnaden.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget till beslut får ekonomiska konsekvenser då kostnaden för rivning uppgår till 1,1 mnkr. Finansiering ryms inom kommunstyrelsens budget för eftersatt underhåll och rivning av exploateringsfastigheter.

Inga juridiska konsekvenser följer av beslutet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Kartor och bilder

Bilaga 2. Antikvariskt utlåtande 2024-02-26, White arkitekter

Bilaga 3. Utredning handlingsalternativ 2021-04-28, White arkitekter

Bilaga 4. Besiktning och utlåtande 2024-02-13, Ocab



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2022/2559

Beslutet ska skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.