



2023-12-04

Till länsstyrelsen i Skåne län
skane@lansstyrelsen.se
adresseras till:
Kristianstads kommun, Byggnadsnämnden
kommun@kristianstad.se

kopia:
registrator@raa.se
byggnadsvard@regionmuseet.se

Överklagande av rivningslov beträffande Allön 4 i Kristianstads kommun - rivning av gatuhus. Dnr 2023-000935

Beslut som överklagas

Svenska byggnadsvårdsföreningen, SBF, överklagar kommunens beslut 2023-10-24 att bevilja rivningslov för gatuhuset i Allön 4 (Västra Storgatan 22) i Kristianstads kommun, kommunens diarienummer 2023-000935.

Sammanfattning och yrkande

Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun har underlåtit att pröva ansökan om rivningslov i enlighet med de båda förutsättningarna i plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010-900) 9 kap. 34 § och har heller inte beaktat de allmänna intressena i enlighet med PBL 2 kap. 1 §. Beviljat rivningslov bör därför upphävas.

Utveckling av talan

Fastigheten ligger i centrala Kristianstad, som ingår i Riksintresse kulturmiljövård L:K 15 (Riksantikvarieämbetet). Riksintresset uttrycker att centrala Kristianstad är präglad av *“äldre småskalig bebyggelse och mer storstadsmässig bebyggelse från 1800-talets slut vid främst Stora Torg och boulevarderna utmed stadens långsidor. På typiskt sätt ersatte boulevarderna och en zon präglad av parkanläggningar och offentliga byggnader befästningarna efter 1800-talets mitt.*

Gatuhuset inom Allön 4 (daterat 1803 enligt uppgift) representerar ett typiskt exempel på den småskaliga bebyggelse som var förhärskande i centrala Kristianstad under 1800-talet. Byggnaden har en karakteristisk välvd portöppning med träportar mot gatan och oregelbundet placerade fönster som nu är igensatta med skivor.

Remissvaret från Regionmuseet Kristianstad i ärendet understryker värdet av byggnaden: *“Allön 4 har ett högt historiskt värde liksom ett samhällsvärde. Därtill har fastigheten ett miljöskapande värde. Variationen av byggnader inom en och samma fastighet visar också på sociala sammanhang. Skulle den låga byggnaden utmed Västra Vallgatan rivnas försvinner flera av dessa värden. Likaså riskerar gatan och stadsdelen att förlora ytterligare en viktig historisk årsring. Bedömningen är att byggnaden bör bevaras för att inte riskera dessa värden”*

Under 1990-talet och 2002 har det inkommit förslag till kommunen att riva den aktuella byggnaden som redan då har avslagits på grund av det höga kulturvärdet.

Både Allön 4 och 3 är viktiga för det kulturhistoriska värdet för hela kvarteret. Gatuhuset mot Västra Vallgatan tillhör den småskaliga bebyggelse som ursprungligen fanns längs med vallgatorna och har kvar sin volym och äldre fasadutformning med nästan helt orörd karaktär. Tillsammans med den nuvarande huvudbyggnaden mot Västra Storgatan från slutet av 1800-talet är fastigheten även unik för Kristianstad. Grannhuset inom Allön 3 från senare delen av 1700-talet var föremål för en uppmärksam restaurering för 1997 – 2000.

Svenska byggnadsvårdsföreningen hävdar att gatuhuset inom Allön 4 mot Västra Vallgatan är så värdefull att den omfattas av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900): *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.*

Enligt 8 kap. 14 § framgår det att byggnaden och tomter skall underhållas så att det kulturhistoriska värdet inte minskar: *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.

Enligt 8 kap. 17 § skall ändringar på en sådan byggnad utföras varsamt: *Ändring av en byggnad och flyttning 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.*

Fastighetsägaren är ansvarig för att underhålla sina fastigheter men denne har låtit byggnaden förfalla. Kommunen har ansvaret för tillsyn och har haft kontakt med fastighetsägaren år 2009 och 2010 om underhåll av byggnaden. Den okulära inspektionen vid dessa tillfällen visade att byggnaden exteriört behövde fräschas upp men inte var i ett skick som innebar att den enda lösningen skulle innebära rivning, på grund av risk för ras eller annan fara.

Enligt plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) 9 kap. 34 § *ska rivningslov 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.*

En ansökan om rivningslov ska prövas mot båda dessa förutsättningar. Vid prövningen ska både de allmänna intressena och byggnadsägarens enskilda intressen beaktas enligt PBL 2 kap. 1 §. En byggnad behöver inte utgöra en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL för att neka rivningslov, det är tillräckligt att byggnaden bör bevaras på grund av sitt historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. I detta fall är byggnaden utpekad i olika dokument som värdefull och tillhör riksintresset Centrala Kristianstad och borde bevaras och renoveras.

Samma rekommendationer kommer också från tjänsteutlåtande i samband med lovärendena (2023-10-09).

“Sammantaget bedöms byggnadens kulturhistoriska värden som mycket höga och den bör bevaras för att dessa värden inte ska gå förlorade.” ...

“Det allmänna intresset av att bevara byggnaden bedöms väga tungt med stöd i kunskapen om dess kulturhistoriska värde, i tidigare ställningstaganden i fråga om rivningslov, i yttranden i detta ärende och i äldre, samt i byggnadens nuvarande skick. Att byggnaden är i så dåligt skick att den inte kan bevaras av den anledningen kan inte sägas vara styrkt av sökande och har heller inte kunnat uppfattas vid platsbesök. Sökande har muntligen angett att det allmänna intresset av ett flertal nya bostäder, totalt 17 stycken, i innerstaden och den trygghetskapande effekt en ny byggnad mot Västra Vallgatan skulle bidra till bör väga tungt i en intresseavvägning. Sökande har även ett enskilt intresse av att få riva byggnaden för att möjliggöra en nybyggnad. Även med beaktan av det allmänna intresset av nya bostäder på platsen och det enskilda intresset av en rivning bedöms det allmänna intresset av att bevara byggnaden väga tyngst. Ansökan om rivningslov bör därför avslås med hänvisning till 9 kap. 34 § 2 PBL.”

Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att rivningslovet inte har prövats mot 9 kap. 34 § PBL och därför skall upphävas.

För Svenska byggnadsvårdsföreningen, dag som ovan.



Tomas Nyström
Ordförande



Stephan Fickler
Verksamhetsledare



Arianna Benigno
Länsombud i Skåne län

Svenska byggnadsvårdsföreningen är en oberoende, ideell miljöorganisation med cirka 6000 medlemmar som grundades i samband med det av Europarådet utlysta byggnadsvårdsåret 1975. Föreningens ändamål är att sprida och förmedla kunskap om byggnadsvård, byggnadskultur och hållbart byggande, att slå vakt om vårt byggda och gröna kulturarv som resurs i samhällsutvecklingen samt att främja god kvalitet i nutida stadsplanering.