



FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I UMEÅ

DOM
2011-03-01
Meddelad i
Umeå

Mål nr
1758-10
Kansli 2

KLAGANDE

Balticgruppen Centrum AB, 556552-4583
Box 489
901 09 Umeå

Ombud:
Advokat Viveca Dahlin
Landahl Advokatbyrå KB
Box 5209
102 45 Stockholm

MOTPART

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut den 26 april 2010,
beteckning 403-15414-2009, bilaga 1

SAKEN

Rivningslov enligt plan- och bygglagen (1987:10) – PBL

DOMSLUT

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 6179

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 193 901 05 Umeå	Nygatan 45 (Tingshuset)	090-17 74 00 E-post: forvaltningsratteniumea@dom.se	090-13 75 88	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

YRKANDEN M.M.

Balticgruppen yrkar med ändring av länsstyrelsens beslut bifall till begäran om rivning av flerbostadshuset på fastigheten Ran 10 i Umeå, det s.k. Varmbadhuset.

Byggnadsnämnden bestrider ändring av länsstyrelsens beslut.

Förvaltningsrätten har hållit muntlig förhandling och syn på platsen.

Efter muntlig förhandling och syn har handläggningen fortsatt med skriftväxling mellan parterna.

TILLÄMPLIGA BESTÄMMELSER

Aktuella bestämmelser i PBL framgår av länsstyrelsens beslut.

UTREDNINGEN

I handlingarna finns bl.a. yttranden till kommunen utfärdade i september 2009 av byggnadsantikvarie, Västerbottens Museum, och länsantikvarie, Länsstyrelsen i Västerbottens län. Balticgruppen har åberopat bl.a. en åtgärdsutredning inför ombyggnad alternativt rivning och utlåtande över statusbesiktning som båda utförts av Bygg-koordination AB i Skellefteå samt en utredning utförd av Piteå Mängdbyrå AB med kostnadsbedömning vid ombyggnad och bevarande av Varmbadhuset. Vidare har Balticgruppen presenterat en kostnadskalkyl vid byggande av ett nytt kontorshus.

Göran Johansson, Bygg-koordination AB i Skellefteå, har på Balticgruppens begäran vid den muntliga förhandlingen redogjort närmare för den åtgärdsutredning och statusbesiktning som gjorts av honom på uppdrag

av Balticgruppen. Vid företagen syn har Göran Johansson redogjort för iakttagelser som han bedömt som fel.

VAD PARTERNA ANFÖR

Balticgruppen anför bl.a. följande.

Tillämpade lagbestämmelser

Beslutet har fattats på felaktig juridisk grund. Byggnadsnämnden har inte tillämpat och prövat rivningslovet utifrån rätt bestämmelse i PBL eftersom det i nämndens beslut hänvisats till 3 kap. i lagen. Inom ramen för ett ärende enligt 3 kap. har fastighetsägaren inte någon rätt till inträngsersättning. Ett ställningstagande från byggnadsnämnden att rivningslov vägras med stöd av 8 kap. 16 § punkten 3 innebär ersättningsskyldighet för kommunen i förhållande till fastighetsägaren jämlikt 14 kap. 8 § PBL. Det är klart uttalat att 3 kap. 12 § PBL överhuvudtaget inte kan innebära vägrat rivningslov. Länsstyrelsen kan inte tolka in att byggnadsnämnden avsett en tillämpning som faktiskt innebär ersättningsskyldighet för kommunen och kan inte heller avge några garantier vad gäller ersättningsrätten i en situation då nämnden valt att inte tillämpa 8 kap. 16 § punkten 3 PBL. Byggnadsnämnden har i yttrande till länsstyrelsen undvikit att avge ett tydligt ställningstagande vad gäller tillämplig lagstiftning. Byggnadsnämnden kan inte heller förändra beslutets innebörd genom en tjänsteskrivelse i ett överklagandemål i en situation där tillämpningen av en viss bestämmelse medför ersättningsskyldighet. Då byggnadsnämnden fattat sitt beslut med hänvisning till bestämmelserna i 3 kap. PBL har det ålegat länsstyrelsen att undanröja nämndens beslut och bevilja rivningslov. Återförvisning tillämpas endast om det finns brister i handläggningen som ska rättas till i första instans och tillämpas inte för att ge beslutsfattaren en möjlighet att korrigera grunden för sitt beslut.

Bevarandeintresset

Ostridigt är att det saknas särskild bestämmelse om rivningsförbud för Varmbadhuset i gällande detaljplan. Den rättspraxis som föreligger vad gäller bevarandefrågor innebär att avvägning ska ske utifrån byggnadens bevarandestatus, inkluderande även den skyddsvärda miljön kontra avvägningen av fastighetsägarens intressen, vari bl.a. kostnadsbedömningen ska ingå. Ett högt bevarandevärde ger vid handen att fastighetsägaren får acceptera höga bevarandekostnader medan ett tämligen neutralt eller t.o.m. lågt bevarandevärde inte hindrar en rivning när fastighetsägaren redovisar kostnader av viss dignitet. Vad gäller Varmbadhuset är det klarlagt att själva byggnaden inte har ett reellt bevarandeintresse utan den fråga som är av avgörande betydelse är om byggnaden på något vis utgör en symbol för en svunnen tid och likaså om just denna byggnad tillför något värde såsom en fasad mot älven. En ny byggnad kan utföras på ett sätt som mycket väl uppfyller kravet på ett representativt utseende mot älven.

Umeå kommun har inte i någon dokumentation, handling eller på något annat vis manifesterat bevarandeintresset för Varmbadhuset. Tvärtom har kommunen i gällande detaljplan redovisat bostad, handel och kontor och givit en byggrätt för fastigheten om 989 m² bruttoarea. Inte ens vid antagande av den nya detaljplanen för del av Ran 10 år 2004 angavs att varsamhetskravet skulle omsluta Varmbadhuset. Detta innebär att kommunen genom gällande detaljplan de facto visat att Varmbadhuset ska kunna rivas och ersättas av en ny byggnad eller i vart fall att huset väsentligen kan byggas om och till.

Proportionaliteten och avvägningen utifrån kostnaden för ett bevarande

Det är proportionerna mellan de två scenarierna – ombyggnad och bevarande av Varmbadhuset eller byggandet av ett nytt kontorshus inom

ramen för gällande detaljplan – som utgör den ekonomiska bedömning som ska läggas till grund för bevarandet. De redovisade siffrorna inkluderar mervärdesskatt för båda scenarierna. Detta innebär att proportionaliteten mellan siffrorna överhuvudtaget inte påverkas av mervärdesskattens inkluderande eller exkluderande, vilket länsstyrelsen inte synes ha förstått när man noterat att beräknade kostnader på 10 miljoner kronor inkluderar 2 miljoner i mervärdesskatt. Det som är avgörande är skillnaden mellan investeringskostnaden 16 260 000 kronor jämfört med 10 400 000 kronor samt skillnaden mellan driftnettöt 1 062 000 kronor jämfört med 261 650 kronor. Genom utlåtande av sakkunnig har som bevisning påvisats på vilket sätt fastighetens marknadsvärde påverkas vid bevarande av Varmbadhuset jämfört med utnyttjande av del av den byggrätt som detaljplanen givit. Den redovisningen visar en skillnad vad gäller marknadsvärdet överstigande 13 miljoner kronor. Konstateras kan att kostnaderna vid ett bevarande är orimliga sett i förhållande till värdet att bevara byggnaden. Framhållas ska att jämförelsen enbart gjorts utifrån utnyttjande av en byggrätt om 600 m² bruttoarea, dvs. inte hela byggrätten enligt detaljplanen.

Redan det förhållandet att ett rivningsförbud innebär att Balticgruppen inte ges möjlighet att använda gällande detaljplans byggrätt visar oskäligheten i kommunens beslut. Den enda invändning kommunen redovisat vad gäller den ekonomiska jämförelse som presenterats är att man anser att kostnadsbedömningen för ombyggnad och bevarande (10,4 miljoner kronor) synes vara för hög. Någon egen redovisning över vilka kostnader som anses skäligen har överhuvudtaget inte gjorts från kommunens sida. I stället har kommunen vid den syn som genomförts försökt påvisa att det egentligen är ett bra hus och att kostnaden för ett bevarande är låg. Kommunen har gått så långt att man angett att man inte behöver uppfylla de tekniska krav som uppställs i PBL och Boverkets föreskrifter.

Utifrån den syn som förevarit torde det emellertid vara ganska enkelt att bedöma att en kostnad om 10,4 miljoner kronor t.o.m. är lågt beräknat för att få Varmbadhuset funktionellt för användning som bostad med de tekniska krav som uppställs med tillämpning av dagens bestämmelser. Göran Johansson har i sina utredningar ordentligt redovisat vilka åtgärder som erfordras för ombyggnad. Denna beskrivning överensstämmer väl med vad som gått att se vid synen.

Det är viktigt att komma ihåg att Balticgruppen ansökt om och erhållit bygglov 2008 för en ombyggnad av Varmbadhuset. Av byggsamrådet framgår vilka krav som uppställs på Balticgruppen för genomförande av ombyggnaden. Kostnads kalkylen visande 10,4 miljoner kronor har beräknats utifrån ett genomförande av bygglovet 2008 och teknisk besiktning av Varmbadhuset. I samband med att arbeten påbörjades invändigt uppmärksammades att skicket och standarden på huset inte var sådan att det gick att få en ekonomiskt rimlig lösning, bl.a. visade det sig att man inte kunde uppnå erforderlig takhöjd för att få kommersiellt uthyrningsbara kontorsutrymmen. I anledning härav togs kontakt med kommunen för att diskutera ett nytt alternativ utifrån rivning och uppförande av en ny byggnad om 600 m² bruttoarea. Balticgruppen har alltså gjort sin bedömning beträffande rivning och nyuppförande utifrån faktiska kunskaper och den erfarenhet som erhållits i pågående projekt för bevarande.

Viktigt att framhålla är att det aldrig påståtts vare sig mögeltillväxt eller lukt i denna byggnad utan det är frågan om en äldre, sliten byggnad med fuktskador i yttervägg och källare som måste åtgärdas. Vid ombyggnad måste dagens gällande tekniska krav för användning som bostad uppfyllas, vilket inkluderar såväl krav på tillgänglighet och energi som brand. De tekniska krav som uppställs återfinns i 3 kap. 3 § PBL som i sin tur hänvisar till Byggnadsverkslagen (1994:847). I den lagens 2 § återfinns

den s.k. funktionslistan som ska uppfyllas vid ombyggnation.

Byggnadsverkslagen hänvisar i sin tur till Byggnadsverksförordningen (1994:1215) och dess särskilda krav och bl.a. då till förordningens särskilda krav vid ändring av byggnad i 14 och 15 §§. I detta fall är det frågan om ändring av byggnad och ändring av användningen från lokal till bostad, varför följdkraven naturligtvis kommer att omfatta även andra delar av byggnaden och kraven vad gäller tekniska lösningar måste därmed uppfylla Boverkets föreskrifter.

Byggnadsnämnden anför bl.a. följande.

Formell invändning

I skälen till nämndens beslut att avslå ansökan om rivningslov har angetts att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och att den ligger inom ett område av riksintresse. Därtill har angetts att byggnader ska underhållas och inte får förvanskas med en hänvisning till 3 kap. PBL. I yttrande till länsstyrelsen har de rättsliga grunderna än mer tydligt angetts och även hänvisats till 8 kap. 16 § punkten 3 PBL, vilket länsstyrelsen uppfattat. Det har aldrig varit nämndens uppfattning att grunda sitt avslagsbeslut på 3 kap. PBL. Att dessa regler nämnts i beslutet har inte varit den formella grunden för avslag utan ett omnämnande i sammanhanget för att erinra fastighetsägaren om dennes underhållsskyldighet. Även om beslutet skulle anses vara otydligt är inte den korrekta följden av det att rivningslov ska meddelas, utan är i så fall grund för att återförvisa ärendet.

Skyddsvärde

Byggnadsnämnden var vid den muntliga förhandlingen biträdd av byggnadsingenjören Anders Nordström som är certifierad kontrollant av kulturvärden. Vid sammanträdet redogjordes för Varmbadhusets

bevarandevärde; såväl i sig själv såsom en del i fasadrad mot älven från sekelskiftet.

Redan före branden 1888 fanns på nästan samma läge, men närmare älven, ett kallbadhus som i slutet av 1870-talet byggdes om till varmbadhus. Efter stadsbranden blev Strandgatan en av stadens paradgator och mellan Stadskyrkan och Rådhusparken kom att uppföras en rad villor för stadens etablissemang; Borgmästarvillan 1893, Överstebostaden/Hörnbyggnaden 1897 och Aschanska villan 1906. Bland dessa uppfördes även det enklare Varmbadhuset 1894 som jämväl står sig väl bland övriga; det rörde sig om både praktfulla stenhus (Borgmästarvillan) och trähus med hög sockelvåning (Aschanska villan, Överstebostaden och Varmbadhuset).

Byggnaden fungerade som stadens enda offentliga badinrättningen fram till 1930, dvs. under ca 35 år. Inredningen bestod av bad, duschar, ångskåp och finsk bastu i källaren. Detta är numera borta men som framgår av Museets yttrande i ärendet, har fasaden bibehållits relativt intakt i fråga om volym, panelbeklädnad och fönstersättning. Ur kulturminnessynpunkt finns inga invändningar mot de ändringar som är gjorda utan byggnaden håller i sitt skick en hög klass. Byggnaden som sådan, oavsett skylt eller inte, utgör en viktig beståndsdel i sammanhanget såväl för sin arkitektur – om än enklare än sin omgivning – som den historiska bilden av hur Umeå ville lyfta fram det allmänt tillgängliga badhuset som en stolthet mitt bland alla paradvillor. Alltså inte enbart badhuset som ett historiskt skal utan även den kulturhistoriska aspekten.

Fasaden mot älven, sträckan Stadskyrkan till Tullkammaren, har lyfts fram från mitten av 1970-talet. Fastighetsägaren har velat göra gällande att detta inte gäller Varmbadhuset utan enbart de övriga byggnaderna, särskilt de två andra byggnaderna längs samma kvarter (Borgmästarvillan och Överstebostaden). Detta motsägs redan av det som vid den muntliga

förhandlingen kallades "Gröna faran" (ett häfte från 1974). Där lyfts Varmbadhuset fram på samma sätt som Borgmästarvillan. I kommunfullmäktiges hantering av ärendet år 1977 lyftes vissa miljöer fram, däribland "Stadens ansikte mot älven", samt även några enstaka byggnader. I den fördjupade översiktsplanen från år 1989 klassas hela omnämnda älvstråk som Skyddsvärd Miljö. Därtill är vissa enstaka byggnader utpekade. Däribland återfinns inte Varmbadhuset, men så inte heller vare sig Överstebostaden eller Borgmästarvillan. I ett nytt förslag till fördjupad översiktsplan utpekas såväl Överstebostaden och Borgmästarvillan som Varmbadhuset som värdefulla byggnader. I länsstyrelsens beskrivning av Riksintresset i Umeå lyfts såväl fasaden mot älven som Varmbadhuset fram och här beskrivs även den aktuella delen av Strandgatan där Varmbadhuset ska ses som en del på följande sätt; "De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö."

Sammanfattningsvis menar därför Byggnadsnämnden att det är visat att Varmbadhuset såväl i sig självt som i sitt sammanhang har ett högt kulturhistoriskt värde och att det följaktligen inte ska beviljas rivningslov.

Möjligt att bygga

Detaljplanen från år 1955 har ingen maximal byggrätt i area angiven. Det handlar istället om att tolka plankartan. Plankartan anger vissa markerade områden där det får bebyggas samt visst våningsantal. Byggnadsnämnden anser att det för aktuell del av Ran 10 finns en total maximal byggrätt om cirka 1 930 m². Av detta är merparten (1 730 m²) ianspråktaget enligt följande:

- Ytan för Borgmästarvillan cirka 750 m²
- Kontorslänga inne på fastigheten cirka 8 x 41 x 3 våningar = cirka 980 m²

Kvar är alltså cirka 200 m². När bygglov för kontorslängan beviljades medgavs dispens. Det bygglov för Varmbadhuset som beviljades år 2008 innebär en byggarea om cirka 350 m² i tre plan, vilket får anses representera Varmbadhuset. Detaljplanen medger att om huset rivs så kan en byggnad om 200 m² uppföras, i vart fall kan inte mer än 350 m² komma ifråga.

Proportionalitet

Det allmänna intresset av att bevara Varmbadhuset ska ställas mot det enskilda intresset av att få riva det och bygga nytt. I det avseendet ska kostnaderna för sådan rivning och uppförande av en ny byggnad ligga i den ena vågskålen och kostnaderna för att vidta nödvändiga åtgärder för att bibehålla byggnaden i den andra. Vad som ryms i dessa respektive vågskålar är inte helt enkelt i aktuellt mål.

När det gäller kostnaderna för rivning och nyuppförande av byggnad uppstår frågan *vilken typ av byggnad* som ska kostnadsberäknas. Fastighetsägaren har ansett att det ska vara en sådan som detaljplanen maximalt godkänner. Byggnadsnämnden har redovisat sin syn om vad det är, vilket skulle innebära följande;

Produktionskostnad 200 kvm x 20 000 kr = 4 000 000 kr

Byggherrekostnad 23 % 920 000 kr

Rivningskostnad 1 500 000 kr

Total investering 6 420 000 kr

Driftnetto ger

Intäkter 200 kvm kontor x 1 900 = 380 000 kr

Driftskostnader 200 kvm x 130 = - 26 000 kr

Driftnetto 354 000 kr

Marknadsvärde vid en avkastning på 6 % blir därmed 5,9 miljoner kronor, alltså omkring 500 000 kronor lägre än investeringskostnaden.

Mer än en med den rivna byggnaden jämförbar byggnad kan i vart fall inte komma ifråga (jfr Kammarrätten i Sundsvalls dom den 15 juli 2010 i mål 530-09), vilket i stället skulle innebära följande;

Produktionskostnad 350 kvm x 20 000 kr = 7 000 000 kr

Byggherrekostnad 23 % 1 610 000 kr

Rivningskostnad 1 500 000 kr

Total investering 10 110 000 kr

Driftnetto ger

Intäkter 100 kvm kontor x 1900 = 190 000 kr

Intäkter 250 kvm bostad x 1650 = 412 500 kr

Driftskostnader 350 kvm x 130 = - 45 500 kr

Driftnetto 557 000 kr

Marknadsvärde vid en avkastning på 6 % blir därmed 9,3 miljoner kronor, alltså knappt 1 miljon kronor lägre än investeringskostnaden, till vilket ska beaktas att fastighetsägarens arkitekt vid muntliga förhandlingar uppgav att en produktionskostnad om 20 000 kr/kvm sannolikt var för lågt.

Sammanfattningsvis konstaterar nämnden att begränsningar i gällande detaljplan i förhållande till hur fastigheten är bebyggd alternativt ersättande av befintlig byggnad, innebär att det inte för fastighetsägaren finns någon ekonomisk fördel med att riva och uppföra en ny byggnad.

När det sedan gäller kostnaden för att bibehålla Varmbadhuset har fastighetsägaren angett att det skulle kosta drygt 10 miljoner kronor och samtidigt enbart ge en avkastning på 261 000 kr/år. Här måste man hålla

isär vad som **måste göras**, vad fastighetsägare **fått lov** att göra samt vad man **skulle kunna göra**, men även vad man **saknar anledning att göra**.

Det som ska beaktas är vad som **måste göras**. Fastighetsägaren hade kunnat fortsätta användningen av Varmbadhuset med kontor i bottenvåningen och två bostäder i de övriga planen. Det måste ankomma på fastighetsägaren att visa vilka åtgärder som är nödvändiga (jfr kammarrättens dom i mål 530-09). Göran Johansson har menat att det **kan** finnas problem med fukt, att det **kan** finnas allvarliga orsaker till sprickbildningarna och att det **kan** finnas problem med taket. I en 125 år gammal byggnad kan det finnas allehanda problem, men inga framkom vid synen. Några "fuktskador" visades, men att det var fuktskador höll inte kommunens chef för byggnadsinspektion med om, utan det kunde lika gärna vara rester från den cement som band väggmaterialet. I stället kunde konstateras en för sin ålder fräsch byggnad utan mögellukt eller andra synbara tecken på fuktproblem. Om det skulle vara så att det finns fuktproblem i form av rötskador kring fönster handlar det om kostnader för omkring 100 000 kronor att åtgärda detta. Fasaden behöver även skrapas och målas om, men det är inte visat att den yttre panelen behöver bytas ut. Att en träfasad behöver målas måste tillhöra fastighetsägarens sedvanliga underhållsansvar. En stor post i fastighetsägarens kalkyl är byte av tak, vilket enligt Göran Johansson även kan bli ännu dyrare. Den enda utredning om att det överhuvudtaget finns ett fel på taket är att Göran Johansson i mars kunde se istappar. Det bestrids att det finns anledning att åtgärda taket. Nämnden anser därför i första hand att det inte finns några åtgärder som är nödvändiga och följaktligen inga kostnader för detta. I andra hand menar nämnden att kostnaderna är begränsade till 100 000 kronor.

Balticgruppen ansökte om och fick lov i mars 2008 för att bygga om entré och balkong, göra vissa inre ändringar av flerbostadshus samt riva en länk.

Fastighetsägaren hade vid sin planering av lägenheterna valt att göra vissa inre förändringar som innebär att väggar måste flyttas och som, enligt ägaren, innebär fördyringar avseende förstärkningar. Vid synen kunde konstateras att ombyggnadsarbetet har påbörjats. Arbetet kunde dock ha genomförts med sådan varsamhet såsom föreskrivs i 3 kap. 10 § PBL. I kommentaren till lagen sägs att varsamhetskravet bl.a. "innebär att väggar och våtenheter bör flyttas endast om det är absolut nödvändigt för att nå godtagbara planlösningar." Det finns inget som säger att det inte gått att uppnå sådana godtagbara planlösningar utan att flytta väggar som i vissa fall är bärande.

Den redovisade kalkylen innehåller till stor del kostnader som beror på att fastighetsägaren valt att helt bygga om våningsplanen för bostäder och dessutom tömt våningsplanen på inredning. Detta kan inte belasta proportionalitetsavvägningen. Därtill kommer att kalkylen inte enbart innehåller kostnader för normal renovering utan "deluxe" varianter i form av bastubygge och eklamell.

Balticgruppen har genom sitt sakkunniga biträde Göran Johansson betonat åtgärder och kostnader för att uppnå vissa energi-, klimat- och ljudvärden. Även om en sådan ambitionsnivå är vällovlig så är den på intet sätt nödvändig. Chefen för byggnadsinspektion var vid den muntliga förhandlingen tydlig med att det inte finns några sådana krav (se protokoll från byggsamrådet där sådana frågor normalt avhandlas). Det faller på sin egen orimlighet att man på så gamla byggnader ska ställa samma krav som på nya byggnader. Kostnader såsom "försänkt undertak av gipsskivor med ljudkrav" och fördyringar i form av t.ex. byte av fönster med ljudklass 38 dBA, tilläggsisolering av vägg och yttertak samt ny ventilationsanläggning ska alltså helt bortses ifrån. Kalkylen är dock uppställd på ett sådant sätt att det är omöjligt att särskilja vilka kostnader som kommer av denna felaktiga tillämpning av byggreglerna. En stor del av kalkylen rör dock kostnader

som inte ens behövs eller finns skäl för. Detta avser bl.a. byte av panel till ett ursprungligt utseende och byte av fönster och tak. Dessa kostnader är i kalkylen upptagna till sammanlagt cirka 1,3 miljoner kronor vilka, efter påslag för "oförutsatt och tillkommande kostnader", projektering, byggledning, byggherrekostnad samt moms, uppgår till cirka 2,4 miljoner kronor och alltså helt ska bortses ifrån.

Fastighetsägaren har anfört att Varmbadhuset efter att de åtgärder som man avser att genomföra för att bygga om detta enligt beviljat lov skulle vara värt 4,3 miljoner kronor. Byggnadsnämnden kan mot bakgrund av fastighetsmarknaden i Umeå, fastighetens unika läge och skicket efter den ombyggnation/renovering som redovisats inte hålla den uppgiften för korrekt.

Sammanfattningsvis anser nämnden i första hand att det inte är visat att det ens är ekonomiskt fördelaktigt att riva Varmbadhuset och uppföra en ny byggnad. I andra hand är det inte heller visat att det ekonomiska utfallet av att riva och uppföra ny byggnad å ena sidan är mer fördelaktigt än att bibehålla och utföra nödvändiga åtgärder med Varmbadhuset. I det sammanhanget vill nämnden hänvisa till Regeringsbeslut den 17 juni 1998 i ärende In 97/2388/PL som innebär att kostnaderna för åtgärder som krävs i den bevarande byggnaden som fastighetsägaren själv orsakat inte ska tas med i bedömningen. Det kan därför inte anses att det enskilda intresset av att riva Varmbadhuset överväger det allmänna intresset av att det bevaras.

Balticgruppen anför följande i ett yttrande.

Ostridigt är att Balticgruppen genom att inte beviljas rivningslov fräntas gällande byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen synes nu hävda att det endast är fråga om en nybyggnation om 200 m² som ska ligga till grund

för beräkning av kostnaderna. Detta påstående är felaktigt. Följande gäller beträffande ytor;

Borgmästarvillan: Plan 1 utgör 236 m², Plan 2 utgör 226 m²

Kontorslängan: Plan 1 utgör 320 m², Plan 2 utgör 320 m²

dvs. totalt 1 102 m². Den återstående byggrätten motsvarar alltså 828 m² (1 930 m² – 1 102 m²). En illustrationsritning bifogas. Utifrån dessa fakta är den av kommunen redovisade kalkylen felaktig. Likaså hänvisningen till kammarrättens avgörande, eftersom det i detta fall de facto är frågan om att detaljplanen ger en byggrätt utöver befintlig byggnad.

Parterna synes i sig överens om att det är de lagar och föreskrifter som redovisats i protokollet från byggsamrådet den 26 mars 2008 som ska tillämpas. Byggnadsnämnden har själv genom protokollet redovisat hur tillämpningen för ombyggnaden av fastigheten Ran 10 ska ske. Det är svårt att förstå vad Balticgruppen ska ha lagt in för "dyrbara åtgärder" i projektet för den tänkta ombyggnaden. Samtliga krav i byggsamrådet är ju de krav som kommunen ställt för ombyggnationen för att man ska uppfylla samhällets krav vid en användning som bostad. Med anledning av att kommunen nu påstår att Balticgruppen inte behöver tänka på några fuktskador eller tilläggsisoleringar och likaså att kommunen nu påstår att tak inte behöver åtgärdas, ljudkrav m.m. inte följas hänvisas till exempel från samrådsprotokollet, bl.a. att byggherren särskilt ska se över brandskyddsdokumentationen, varvid speciellt anges krav för skydd mot brand och brandgasspridning mellan brandceller, luftbehandlingsinstallationer och bärformågan vid brand, att byggnaden ska utformas så att varken konstruktionen eller utformningen av byggnaden kan skadas av fukt, att byggnaden saknar luftning av takkonstruktionen och den planerade tilläggsisoleringen kan innebära att risken för fuktproblem ökar samt att byggherren ska se över utförandet av takkonstruktionen och beträffande bullerskydd att byggherren har ansvaret för att bullerskyddskraven uppfylls i en färdig byggnad och att byggherren även måste verifiera detta.

Konstateras kan att kommunen vid utövande av sin myndighet i samband med bygglovet överhuvudtaget inte redovisat några skäl för att inte tillämpa Boverkets regler för byggande respektive ändring. Vid bedömning av den ekonomiska belastningen för ett bevarande ska naturligtvis de krav som de facto ställs i bygglovsärendet utgöra grundmaterial. Därutöver har Balticgruppen i tidigare inlagor ingivit de tekniska utredningar som tagits fram för att uppfylla egenkontrollen.

Byggnadsnämnden anför följande i yttranden.

Nämnden delar inte Balticgruppens uppfattning att det skulle vara ostridigt att man genom att inte beviljas rivningslov fräntas gällande byggrätt enligt detaljplanen. Däremot synes ostridigt att detaljplanen medger en maximal byggrätt om ca 1 930 kvm. Stridigt är istället hur mycket som utnyttjats. Det medges att Kontorslängan utgör 640 kvm. Vad gäller Borgmästarvillan vidhålls tidigare inställning att den yta som denna upptar och följaktligen "förbrukad" byggrätt är cirka 750 kvm. Kvar att nyttja, med undantag för Varmbadhuset, är alltså 540 kvm. Resultatet blir detsamma om man ser till den möjliga byggnad som skulle kunna uppföras på Varmbadhusets plats med beaktande av respektavstånd till Borgmästarvillan.

Parterna är oense om vilka åtgärder som är nödvändiga i anledning av det beviljade bygglovet. Nämnden delar Balticgruppens uppfattning att det är reglerna för ändring av byggnader som är tillämpliga, de s.k. BÄR, Boverkets regler för ändring av byggnader, 1996:4. Innebörden av BÄR är att BBR (Boverkets regler för byggande) ska tillämpas om det inte är oförenligt med byggnadens byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta gäller alla krav som BBR ställer, t.ex. energihushållning, värmeisolering, bullerskydd med undantag för tillgänglighet och brand. Nämnden, som utövar tillsyn av dessa regler, betonar än en gång att det inte finns några sådana krav som föranleder de många gånger dyrbara åtgärder som Balticgruppen hävdar och låtit

kalkylera. Denna bedömning grundas på stipulerad avvägning utifrån Varmbadhusets historiska värden.

Sammanfattningsvis har nämnden tydligt angett vilka åtgärder som måste vidtas och att dessa inte på långa vägar varit av sådan omfattning att de kostnader som fastighetsägaren uppgett uppnås, utan att det rört sig om en summa om på sin höjd 100 000 kronor.

Balticgruppen anför slutligen följande.

Konstateras kan att kommunen nu låtit redovisa vilka omfattande krav för funktion och säkerhet som uppställs i Boverkets byggregler och Boverkets regler för ändring i en byggnad. Kommunens yttrande ska ses mot bakgrund av tidigare påståenden, innebärande att det inte finns några "måsten" vad gäller Varmbadhuset. Den redovisning Balticgruppen givit och den redovisning som kommunen givit, sammantaget med den syn förvaltningsrätten företagit, visar att Balticgrupps kostnadsredovisning t.o.m. är lågt tilltagen för ett bevarande av Varmbadhuset med fortsatt funktion för uthyrning.

DOMSKÄL

Lagrum och uttalanden i förarbetena

Enligt 8 kap. 16 § 3. PBL ska en ansökan om rivningslov bifallas om inte byggnaden bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

I förarbetena (prop. 1985/86:1 s. 289 f) till PBL slås fast att det inte är möjligt att göra något allmängiltigt uttalande om vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse. Enligt uttalandena kan det material som tas fram

inom ramen för den fysiska riksplaneringen och i övrigt av de kulturminnesvårdande myndigheterna tjäna till god ledning för kommunerna. Vidare har uttalats bl.a. följande. Med miljömässigt värdefull bebyggelse avses inte bara byggnader som i sig är värda att bevara. Det rivningshotade huset kan t.ex. ingå i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligga i en husrad eller vid ett torg av miljömässigt värde, där bortfallet av ett hus skulle medföra stor skada på stadsbilden.

Av 1 kap. 5 § PBL framgår att vid prövning av frågor enligt lagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

Bevarandevärdet

I yttrandet från Västerbottens Museum till kommunen inför prövningen av rivningslov har påtalats att Varmbadhuset är en viktig symbolbyggnad som berör Umeås socialhistoria och att den sedan länge ingår i en utpekad kulturmiljö – *Fasaden mot älven* – som tas upp såväl i riksintressebeskrivningen som i kommunens fördjupade översiktsplan. Varmbadhuset, som utgör en i raden av flera äldre byggnader från slutet av 1800-talet, bildar ett välkänt inslag i stadsmiljön längs strandpromenaden. Förvaltningsrätten noterade vid den företagna synen att det alldeles intill Varmbadhuset har uppförts en modern byggnad som stilmässigt helt avviker från den omkringliggande bebyggelsen. Betydelsen av detta har inte kommenterats av parterna, men förvaltningsrätten ställer sig likväl frågan om förhållandet innebär att fasaden mot älven och kulturmiljön redan påverkats på ett sätt som gör att det knappast är möjligt att hävda att det finns några värden att bevara. Förvaltningsrätten gör emellertid den motsatta bedömningen, nämligen att den nya byggnaden gör fasaden mot älven och den kulturhistoriska miljön kring Varmbadhuset än mer känslig för ytterligare ingrepp och förändringar. Detta i förening med vad som i

förarbetena uttalats om betydelsen av lokala överväganden samt byggnadsnämndens beskrivning av Varmbadshuset skyddsvärde gör sammantaget att förvaltningsrätten finner att Varmbadhuset måste anses ha ett sådant bevarandevärde som avses i den aktuella bestämmelsen i PBL.

Intresseavvägningen

Vid den fortsatta prövningen ska en avvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med 1 kap. 5 § PBL. En grundläggande princip vid denna prövning bör enligt förvaltningsrättens mening vara att en inskränkning i den enskildes rätt att använda sin egendom på det från hans synpunkt mest rationella sättet förutsätter att det finns en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen. Vid prövningen ska alltså det allmännas intresse att bevara Varmbadhuset vägas mot Balticgruppens ekonomiska intresse. Ett sätt att värdera Balticgruppens ekonomiska intresse är att jämföra kostnaderna för att bevara byggnaden med kostnaderna för att riva huset och uppföra en ny byggnad av motsvarande slag.

Balticgruppen har beräknat kostnaderna för att bevara Varmbadhuset till 10,4 miljoner kronor. När det gäller Balticgruppens beräkningar synes kostnads kalkylen vara gjord utifrån ett genomförande av det bygglov som beviljades 2008 för ombyggnad av entré och balkong samt inre ändring av huset och den besiktning med åtgärdsutredning som man låtit utföra. Även om kalkylen kan vara till ledning när det gäller att ta ställning till vilka kostnader som uppkommer måste det enligt förvaltningsrättens mening ifrågasättas om alla de åtgärder och kostnader som redovisats verkligen är relevanta vid prövningen av vad som kan anses vara nödvändiga åtgärder vid ett bevarande. Detta har också påtalats av länsantikvarien som ansett att ett återställande av Varmbadhuset till 1933 års utförande med

uppfyllande av dagens nybyggnadskrav, som varit utgångspunkten i åtgärdsutredningen, inte är nödvändig ur kulturmiljösynpunkt. Det är bl.a. fråga om kostnader för ändring av fasad, byte av alla fönster samt tilläggsisolering och ljudisolering. Den redovisade kalkylen synes också innehålla kostnader som beror på att fastighetsägaren inför genomförandet av beviljat bygglov valt att tömma våningsplanen och helt bygga om dessa för bostäder. Förvaltningsrätten delar byggnadsnämndens uppfattning att detta inte ska belasta intresseavvägningen.

Nu redovisade förhållanden i förening med att inga allvarligare fel i Varmbadhusets byggnadskonstruktion eller grund kunnat konstateras ger enligt förvaltningsrättens mening stöd för att de kostnader som anses nödvändiga vid ett bevarande rimligen måste vara betydligt lägre än uppgivna 10,4 miljoner kronor.

Balticgruppen har vidare beräknat kostnaderna för att riva och bygga ett nytt hus om 600 kvm till 16,2 miljoner kronor med ett betydligt högre driftnetto än vid ett bevarande. Avsikten synes vara att bygga ett modernt huskomplex för kontor, dvs. en byggnation med en helt annan gestaltning än dagens Varmbadhus. I detta sammanhang har uppkommit fråga om vilken byggrätt som faktiskt finns för aktuell del av Ran 10. Parterna synes överens om att det finns en maximal byggrätt om cirka 1 930 kvm. Däremot råder det olika uppfattning om hur stor del av byggrätten som tagits i anspråk. Efter byggnadsnämndens medgivande kan det dock konstateras att det, med undantag för Varmbadhuset, i vart fall finns en kvarvarande byggrätt om 540 kvm. Varmbadhuset uppges idag motsvara cirka 350 kvm.

Byggnadsnämnden har presenterat en kostnadskalkyl avseende en nybyggnation motsvarande 350 kvm. Kostnaderna har beräknats till drygt 10 miljoner kronor. Beräkningen utgår i stort från samma principer som

Balticgruppen använt sig av vid sin beräkning av kostnaderna för att riva och bygga nytt och är inte heller ifrågasatt i målet.

Förvaltningsrätten konstaterar följande. Skulle kostnaderna för att bevara Varmbadhuset betydligt överstiga kostnaderna för att riva och bygga ett nytt *motsvarande* hus skulle avvägningen mellan det allmännas intresse av att bevara Varmbadhuset och bolagets ekonomiska intresse utfalla till bolagets fördel. Förvaltningsrätten konstaterar emellertid att förhållandena är de motsatta. De i sammanhanget relevanta kostnaderna för att bevara Varmbadhuset understiger kostnaderna – cirka 10 miljoner kronor – för att riva huset och uppföra en byggnad av samma storlek.

Mot bakgrund härav bedömer förvaltningsrätten att det allmänna intresset av att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön med Varmbadhuset som ett viktigt inslag överväger det enskilda intresset att få riva och bygga nytt. Överklagandet ska därför avslås. Att det totala ekonomiska utfallet antagligen skulle bli bättre för Balticgruppen om Varmbadhuset revs och ersattes av en ny större byggnad föranleder ingen annan bedömning. Detsamma gäller vad Balticgruppen anført om det förhållandet att byggnadsnämnden i sitt beslut inte uttryckligen hänvisat till 8 kap. 16 § 3. PBL.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (Dv 3109/1c)



Hases Per Sjöblom

Lagman

I avgörandet har även nämndemän deltagit.

Föredragande har varit Ingrid Johansson.



Länssstyrelsen
Västerbotten

ELL

Beslut

Datum
2010-04-26

Ärendebeteckning
403-15414-2009
Arkivbeteckning

1(7)

Delgivningskvitto

Ombud: Landahl advokatbyrå
Advokat Viveca Dahlin
Box 5209
102 45 STOCKHOLM
Klag: Balticgruppen Centrum AB

Överklagande av nekat rivningslov av flerbostadshus, "varmbadhuset" (1 bilaga)

Länssstyrelsens beslut

Länssstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 21 oktober 2009, § 203, att avslå begäran om rivning på fastigheten Ran 10.

Skälen för beslutet

Balticgruppen Centrum AB (härefter kallat Balticgruppen) har noterat brister vad gäller varmbadhusets fasader och tak samt invändigt som t.ex. lutande golv, sprickor i golv och väggar och fuktskador. Balticgruppen har konstaterat att kostnaderna för att bygga om och bevara byggnaden i enlighet med kraven i dagens byggregler för att kunna nyttja byggnaden till lägenheter och kontor är oskäliga jämfört med alternativet att byggnaden rivs och återuppförs.

Förhållandet mellan 3 kap 12 § och 8 kap. 16 § p 3 PBL

Förutsättningarna för rivningslov framgår i 8 kap. 16 § p 1 - 3 PBL. Av punkt 3 - som är tillämplig i detta fall - framgår att en ansökan om rivningslov ska bifallas om inte byggnaden eller byggnadsdelen bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Detaljplanen för fastigheten innehåller ingen planbestämmelse om skydd för varmbadhuset med stöd av 3 kap. PBL, rivningsförbud eller någon särskild restriktion beträffande kulturmiljöns bevarande. I fördjupningen av översiktsplanen för centrala Umeå från 1998 framgår att varmbadhuset ingår i en skyddsvärd miljö enligt skyddsnivå II. Inom ett sådant område ska befintliga byggnader underhållas och får inte förvanskas och hänvisning har skett till bestämmelserna i 3 kap. 10, 12 och 13 §§ PBL. Frågan om varmbadhuset är att betrakta som en sådan byggnad som omfattas av förvanskningsförbudet i nedan nämnda 3 kap 12 § PBL behöver dock inte ställas på sin spets i detta ärende eftersom med miljömässigt värdefull bebyggelse enligt 8 kap. 16 § p

3 avses inte bara sådana byggnader eller miljö som är utpekad i 3 kap 12 § PBL utan även byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt. Balticgruppens invändningar om att tillämpningen av 3 kap. 12 § PBL är för långtgående kan därför lämnas utan avseende. Den frågan har betydelse vid t.ex. bygglovansökningar om eventuella förändringar av byggnaden, t.ex. som vid det bygglov som gavs 2008-03-07 för ombyggnad av entré och balkong samt invändig ändring av huset. I de fallen får troligen inte tillämpningen av 3 kap 12 § PBL medföra att den pågående användningen avsevärt försvåras, vilket är avhängigt av miljöns karaktär, eftersom det inte finns någon rätt till ersättning för detta enligt 14 kap. PBL i enskilda tillståndsärenden. För de fallen får kommunen införa särskilda skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser (se Didón m.fl. s 3:19 f.f.)

Länsstyrelsen anser inte att det förhållandet att Byggnadsnämnden i sitt beslut har hänvisat till bestämmelserna i 3 kap. 10-12 §§ PBL och inte också uttryckligen hänvisat till 8 kap. 16 § p 3 gör att Länsstyrelsen ska upphäva beslutet av den anledningen. Av Byggnadsnämndens beskrivning av ärendet framgår skälen till bevarande av byggnaden och av nämndens yttrande den 25 februari 2010 framgår att avslagsgrunden är 8 kap. 16 § p 3 PBL. Länsstyrelsen ser ingen risk att Balticgruppen går miste om eventuell rätt till ersättning enligt bestämmelserna i 14 kap. PBL med anledning av detta.

Prövningen enligt 8 kap. 16 § p 3 PBL

I förarbetena till plan- och bygglagen sägs att lokala överväganden ska tillmätas största betydelse vid bedömningen av om byggnaden eller byggnadsdelen bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Departementschefen anger som exempel att ett hus kan ingå i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligga i en husrad eller vid ett torg där bortfallet av ett hus skulle medföra stor skada på stadsbilden.

Varmbadhuset ligger vid Umeälvens norra strand och är en viktig karaktärsbyggnad som har ett stort kulturhistoriskt värde. Varmbadhuset är en viktig symbolbyggnad som berör Umeås socialhistoria. Den ligger inom en kulturmiljö av riksintresse (AC 10) och inom den värdekärna som i riksintressebeskrivningen betecknats som *Stadens fasad mot älven*. För värdekärnorna är utgångspunkten att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras och underhållas. I riksintressebeskrivningen om varmbadhuset anges följande. "Längre österut ligger stadens första varmbadhus från 1894, med badinrättning, dusch och bastu i källarvåningen och bostadsvåning ovanför. Vid denna tid var möjligheterna till bad små för allmänheten. Utöver en balja fanns ett kallbadhus i älven och detta varmbadhus vid Västra Strandgatan. En av de ivrigaste tillskyndarna för att staden skulle bygga en allmän badinrättning var den mångåriga borgmästaren Albin Ahlstrand. Han bodde i den palatsliknande tegelvillan intill, som byggdes av överblivet tegel från kyrkan 1892".

Det är helhetsintrycket av fasaden mot älven som är viktig att behålla och i detta ingår varmbadhuset som en betydelsefull komponent. I riksintressebeskrivningen framgår i detta sammanhang att "De representativa offentliga byggnaderna i tegel och de förnåm bostadshusen i trä berättar tydligt att Västra Strandgatan utgjorde en av Umeås mest exklusiva bostadsadresser efter branden. De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer som individuellt är olika så har de en gemensam nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö".

Mot bevarandeintresset ska ställas kostnaderna för att bevara byggnaden. I det sammanhanget blir det intressant att jämföra med ett regeringsbeslut där rivningslov vägrades (beslut den 17 juni 1998). Det var fråga om en byggnad uppförd 1835-56 i Lunds stadskärna, vilken är av riksintresse för kulturmiljövården. Enligt sökanden skulle ett bevarande medföra en komplicerad och dyrbar ombyggnad på grund av tidigare ägares eftersatta underhåll. Riksantikvarieämbetet uttalade i samband härmed några principiellt viktiga utgångspunkter. En rivning skulle kunna innebära en påtaglig skada på stadsbilden och riksintresset. En varsam upprustning efter husets egna förutsättningar och under ledning av antikvarisk sakkunskap bör kunna inriktas på att återställa en del viktiga detaljer. Andra utseendeförändringar kan accepteras. Att hus förändras är ofrånkomligt och det är inte nödvändigt att byggnader är i ursprungligt skick för att krav på bevarande ska kunna hävdas.

Länsstyrelsen menar att flera av de brister som noterats för varmbadhuset inte är relevanta för äldre hus, bl. a. avsaknad av ångspärr för ytterväggar och tak. De åtgärder som har presenterats utgår från ett återställande till 1933 års utförande med dagens byggnadskrav och det är inget som är nödvändigt ur kulturmiljösynpunkt. Vidare kan noteras beträffande beräknade kostnader om 10 miljoner för en ombyggnad, att mervärdesskatten om 2 miljoner inte ska ingå eftersom bolaget har rätt att göra avdrag för detta. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att nödvändiga åtgärder och kostnaderna för dessa inte är oskäligt höga. Statliga bidrag kan dessutom sökas för antikvariska överkostnader i samband med en upprustning. Vid en vägning av fastighetsägarens enskilda intresse att få riva byggnaden och det allmänna intresset att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön får det därför anses rimligt att huset ska bevaras och att rivningslov inte ska beviljas. Därför avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

Överklagandet

Balticgruppen Centrum AB (härefter kallat Balticgruppen) har överklagat Byggnadsnämndens beslut och yrkar att Länsstyrelsen med ändring av Byggnadsnämndens beslut bifaller begäran om lov för rivning av flerbostadshuset. Till stöd för sitt överklagande uppger Balticgruppen bl. a. följande. I stadsplanen från 1955 finns inget särskilt uttalat vad gäller byggnaden. Detaljplanen från 2004 medger en markanvändning för bostäder i tre

våningar i den befintliga öppningen i husen mot Västra Strandgatan. För byggnader inom planområdet har redovisats ett varsamhetskrav men denna detaljplan innefattar inte varmbadhuset.

I riksintressebeskrivningen för kulturmiljö från 1989 framhålls särskilt fasaden mot älven. I beskrivningen redovisas även ett representativt urval av bebyggelse som ska bevaras för kulturmiljöns karaktär i Umeå centrum. Varmbadhuset omnämns inte bland de byggnader som har denna särskilda status. Varmbadhuset redovisas inte heller som en byggnad med särskilt skyddsvärde i fördjupningen av översiktsplanen från 1998 utan det är miljön mot älven som framhålls. Det finns inte någon särskild bestämmelse om rivningsförbud för varmbadhuset i detaljplanen och trots detta har rivningslovet avslagits med hänvisning till 3 kap. 10, 12, 13 och 16 §§ PBL.

Genom varsamhetsbestämmelser i detaljplanen kan kommunen förtydliga vilka egenskaper hos en byggnad som ska bevaras. Dessa bestämmelser får dock inte vara så ingripande att det blir fråga om ersättningsgrundande ingrepp. Varsamhetsbestämmelserna får alltså inte omfatta rivningsförbud. Använder sig däremot kommunen av skyddsbestämmelser i detaljplanen kan man i en dylik bestämmelse även förhindra rivning. En tillämpning av varsamhetsbestämmelserna i 3 kap. PBL får inte vara så långtgående att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Detta beror på att fastighetsägaren inom ramen för ett sådant ärende inte har någon rätt till intrångsersättning. En inskränkning i syfte att skydda kulturvärden som medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras kan därmed endast ske inom skyddsbestämmelserna. Sammantaget innebär detta att byggnadsnämnden med hänvisning till bestämmelserna i 3 kap. inte kan vägra rivningslov.

Den enda bestämmelse i PBL som kunnat tillämpas för att vägra rivningslov är 8 kap. 16 § p 3. I förarbetena har det inte gjorts några vägledande uttalanden angående urvalet av de byggnader som kan skyddas med stöd av den bestämmelsen utan det har särskilt sagts att lokala överväganden ska tillmätas stor betydelse och att man även ska ta hänsyn till vad de kulturminnesvårdande myndigheterna har framhållit. Ett vägrat rivningslov enligt den bestämmelsen innebär ersättningsskyldighet för kommunen i förhållande till fastighetsägaren enligt 14 kap. 8 § PBL. Denna regeluppdelning innebär att vid vägrat rivningslov enligt 3 kap. PBL fråntas fastighetsägaren sin lagliga rätt till ersättning.

Fastighetsägaren Balticgruppen är känd och välrenommerad inom Umeå kommun bl. a. vad gäller kulturhistoriskt bevarande och anpassad bebyggelse. När Balticgruppen anger att det inte är praktiskt möjligt och ekonomiskt försvarbart att låta bygga om varmbadhuset är detta ett uttalande som bör tillmätas stor förståelse. I kommentaren till PBL (Didón m. fl.) anges att det med miljömässigt värdefull bebyggelse inte enbart avses byggnader som i sig är värd att bevara utan även att miljön ska kunna vara skyddsvärd. Mot bevarande av byggnaden och miljön ska vägas fastighetsägarens intresse vad gäller bl. a. ekonomiska förhållanden. Balticgruppen har hänvisat till

praxis som stöd för detta. Praxis visar att ett högt bevarandevärde ger vid handen att fastighetsägaren får acceptera höga bevarandekostnader medan ett tämligen neutralt eller t o m lågt bevarandevärde inte hindrar en rivning när fastighetsägaren redovisar kostnader av viss dignitet.

När det gäller varmbadhuset finns det inte kvar några lämningar från verksamheten. Den rödmålade fasaden är inte ursprunglig och balkongerna i övervåningen har tillförts någonstans i tiden före 1935. Byggnaden har inte ett reellt bevarandeintresse. Balticgruppens inställning är att varmbadhuset i det skick och utförande som gäller i dag och med beaktande av att verksamheten i fastigheten överhuvudtaget inte påvisar tidigare användande som badinrättning. Byggnaden i sig har inte något eget och särskilt bevarandeintresse. Den fråga som därmed är av intresse är om byggnaden på något vis tillför värde som del av fasaden mot älven. Balticgruppen vill i den delen särskilt framhålla att andra byggnader än varmbadhuset pekats ut som särskilt skyddsvärde, bl. a. i fördjupningen av översiktsplanen och i riksintressebeskrivningen från 1989. Balticgruppens inställning är att en ny byggnad kan utföras på ett sätt som mycket väl uppfyller kraven på ett representativt utseende mot älven.

Till överklagandet har bilagts statusbesiktning och utlåtande därutöver samt en utredning om vilka åtgärder som skulle behöva vidtas inför ombyggnad. Vidare har bilagts en kostnadsbedömning för att visa att kostnaden vid ombyggnad och bevarande av varmbadhuset är orimliga för den enskilde fastighetsägaren jämfört med att riva och bygga ett nytt kontorshus. Såvitt avser kostnaderna har Balticgruppen redovisat en total investeringskostnad om 10 400 000 för en ombyggnad att jämföras med ett framräknat marknadsvärde om 4 361 000 kr. Dessa kostnader har ställts mot kostnaden för att riva och bygga ett helt nytt hus som är tre gånger så stort. Kostnaderna för detta beräknats till 16 260 000 kr och ger ett marknadsvärde om 17 700 000 kr.

Yttranden

Byggnadsnämnden har yttrat sig över överklagandet och uppger bl.a. följande. 8 kap. 16 § p 3 PBL omfattar inte bara sådana byggnader eller bebyggelsemiljöer som omfattas av 3 kap. 12 § PBL utan även byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt. Även om varmbadhuset inte innefattas i detaljplanen från 2004 för fastigheten Ran 10, vilken tillkom för att skapa möjligheter för fastighetsägaren att uppföra ett nytt bostadshus intill varmbadhuset, så har kommunfullmäktige betonat att planen möjliggör uppförande av ett nytt bostadshus mellan två av stadens äldre "karaktärsbyggnader" i kvarterets fasad mot Strandgatan och älven. Vid bygglovhandläggningen av nämnda bostadshus lyftes det fram att omkringliggande byggnader alltså skulle ha en mer framträdande roll varför bostadshusets husliv placerades någon meter längre in från gatan. Byggnadsnämnden vill framhålla vad som sägs i kommentaren om intresseavvägningen i 1 kap. 5 § PBL att de orimliga kostnaderna ska bero på tidigare ägares

eftersatt underhåll och att något sådant eftersatt underhåll inte är vid handen i detta fall. Vidare är det kostnaderna för nödvändig ombyggnad som ska sättas i relation till desamma för rivning och nybyggnad och inte marknadsvärdet vid ett bevarande kontra en rivning/nybyggnad, särskilt inte när den senare är tre gånger så stor. Byggnadsnämnden kan inte se att alla de kostnader som tagits upp avser sådan nödvändig kostnad som sägs i lagkommentaren. Byggnadsnämnden har svårt att se att mervärdesskatten ska tas med som en kostnad. När det gäller nödvändiga åtgärder i relation till byggnadens möjligheter vill Byggnadsnämnden framföra att fastighetsägaren så sent som i december 2007 ansökte om bygglov för invändig ombyggnad av aktuell byggnad och beviljades detta den 7 mars 2008.

Balticgruppen har anfört bl.a. följande med anledning av Byggnadsnämndens yttrande: Byggnadsnämnden har undvikit att ge ett tydligt ställningstagande beträffande om rivningslov kan nekas med stöd av 3 kap. PBL. Nämnden gör endast en allmän reflektion under de nu angivna grunderna varvid en hänvisning sker till 8 kap. 16 §. Det kan konstateras att nämnden överhuvudtaget inte åberopat 8 kap. 16 § PBL för sitt beslut att vägra bygglov. Det åligger Byggnadsnämnden att klart uttala att det är nämnda bestämmelse som ligger till grund för beslutet. Risker är annars att man tillämpar fel bestämmelse och risken är även att kommunen kan åberopa att beslutet inte är fattat med stöd av 8 kap. 16 § p 3 PBL vilken grundar rätt till ersättning enligt 174 kap. 8 § PBL. Konsekvensen av att ha tillämpat 3 kap. för att vägra rivningslov är att nämndens beslut ska undanröjas och Balticgruppens ansökan bifallas. Det är ett felaktigt påstående att endast kostnader och inte påverkan på marknadsvärdet ska bedömas. Balticgruppen har dessutom redovisat såväl de totala investeringskostnaderna som marknadsvärdespåverkan. Redovisningen vad gäller nödvändiga kostnader visar skillnaden mellan ombyggnad och bevarande jämfört med en rivning.

Aktuella bestämmelser

Fastigheten Ran 10 ligger inom centrala Umeå och nu aktuell byggnad omfattas av stadsplan, numera detaljplan, som fastställdes den 29 juni 1956. Av planen framgår bl.a. att med BH betecknat område får användas endast för bostads-, handels- och kontorsändamål. Någon särskild restriktion beträffande kulturmiljöns bevarande finns inte i detaljplanen. För del av fastigheten Ran 10 gäller detaljplan från 2004. Varmbadhuset omfattas inte av denna detaljplan.

I 1 kap. 5 § plan- och bygglagen (1987:10) (PBL) sägs att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

Enligt 8 kap. 8 § PBL krävs inom områden med detaljplan rivningslov för att riva byggnader eller delar av byggnader om inte annat har bestämts i planen.

Enligt 8 kap. 16 § första stycket PBL ska ansökningar om rivningslov bifall-
las om inte bl.a. byggnaden eller byggnadsdelen bör bevaras på grund av
byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga
eller konstnärliga värde.

I 3 kap. 10 § PBL sägs att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så
att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska,
kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Av 3 kap. 12 § PBL följer att byggnader som är särskilt värdefulla från hi-
storisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt eller som
ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

I 3 kap. 13 § PBL sägs att byggnaders yttre ska hållas i vårdat skick. Under-
hållet ska anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, mil-
jömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Bygg-
nader som avses i 3 kap. 12 § ska underhållas så att deras särart bevaras.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Håkan Förnström



Maria Förnblom



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Bilaga

Hur man överklagar till Förvaltningsrätten i Umeå

Kopia
Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå
Samhällsbyggnadskontoret, Bygglov, 901 84 Umeå
Rätts (Tomas J)
Kulturmiljö (Bo S)