



Datum: 2018-08-14

ByggR Dnr: SBN 2018-001896

Vår referens
Petter Sundkvist
Bygglövsarkitekt
petter.sundkvist@malmo.se

Platina Dnr: **SBN-2018-976**

Rivning av lador inom fastigheten LOUISEDAL 1

Sammanfattning

Ansökan om rivningslov för rivning av lador på fastigheten: **LOUISEDAL 1 (LOUISEDALSVÄGEN 29)** i Malmö kommun.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta
att avslå ansökan om rivningslov

Överklagandeanvisning: se bilaga 1

Granskningsavgift: 11 375 kr

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse SBN 2018-09-20 LOUISEDAL 1
- SBN 2018-001896 LOUISEDAL 1

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2018-09-20

Ärendet

Ansökan om rivningslov för rivning av lador på fastigheten: **LOUISEDAL 1 (LOUISEDALSVÄGEN 29)** i Malmö kommun.

Sökande: Fastighetskontoret

205 80 MALMÖ

Bakgrund

I översiktsplan för Malmö är fastigheten belägen inom område som utgörs av existerande blandad stadsbebyggelse, täthetsgrad 1-2. Fastigheten angränsar till en existerande prioriterad

grön koppling i norr (Louisedals parkstig) och ett område utpekad som existerande stor naturmark i öster. Den befintliga karaktären är småskalig bebyggelse i backlandskap.

För fastigheten gäller vidare detaljplan Dp 4223 lagakraftvunnen 1998-04-29. Enligt planbestämmelserna är fastigheten avsedd för fritidshem och föreningslokal. Djurhållning i mindre omfattning tillåts. Vidare framgår av detaljplanen att marken runt befintliga byggnader inte får bebyggas. Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse om rivningsförbud.

Av planbeskrivningen framgår att ett av planens syften är att bevara Louisedals gård. Vidare sägs:

Inom planområdet finn två äldre gårdar. Ur såväl historisk som stadsbild/landskapssynpunkt är det värdefullt att bevara gårdarna. Därigenom erhålls en varierad bebyggelse som dessutom antyder hur området tidigare har sett ut och använts. Louisedals gård har de intressantaste byggnaderna eftersom såväl bostadshuset som ekonomibyggnaderna är bevarade och skapar en intressant enhet.

Utlåtande

Från Fastighetskontoret har 2018-05-25 inkommit ansökan om rivningslov för rivning av lador. Aktuella byggnader framgår av **bilaga 1a-e**. Förslaget innebär att samtliga ekonomibyggnader på fastigheten rivs.

ANDRA FÖRVALTNINGAR

Ärendet har remitterats till stadsantikvarieenheten vid Malmö Museer. I sitt yttrande avstyrker museet rivning, se **bilaga 2a-b**.

Fastighetens historik beskrivs enligt följande:

De byggnader som berörs av rubricerad rivningslovsansökan är ekonomibyggnader som tillhör en jordbruksfastighet. Gårdsbebyggelsens struktur är intakt sedan upprättandet av Häradskartan i början av 1900-talet. Bostadshuset ska vara uppfört i början av 1800-talet, svinstallet omkring 1900 och de övriga ekonomibyggnaderna 1914-15.

Gården ligger på Kjölinge bys marker. Den är utflyttad från bytomten efter enskiftet i byn 1807. I Svenska gods och gårdar nämns ägare ner i första hälften av 1700-talet. Med stor sannolikhet är gården betydligt äldre än så.

Under rubriken *Utpekanden* framför museet dels vad som citerats från planbeskrivningen, dels vad som framgår i *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad 2005*. I handlingsprogrammet anges att det är viktigt att olika byggnadsepoker kan urskiljas och att enklaver med äldre, traditionell bebyggelse får ligga kvar som spår av stadens mångsidiga historia.

Museet sammanfattar sina synpunkter enligt följande:

Gårdsbebyggelsen är ett förhållandevis välbevarat exempel på hur gårdarna kring Malmö kunde gestalta sig vid tiden kring förra sekelskiftet och har ett kulturhistoriskt värde. Med tanke på att närområdet omgestaltats kraftigt de senaste decennierna skapar gårdsbebyggelsen en kontakt med historien i området samt bidrar till en varierad och stimulerande miljö. Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att gårdsbebyggelsen bevaras.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 2 kapitlet 1 §: *Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.*

PBL 9 kapitlet 10 §: *Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad*

- 1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och*
- 2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.*

Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs rivningslov.

PBL 9 kapitlet 34 §: *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, kulturbistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.*

BEDÖMNING AV VÄRDEN

Som framgått under *Detaljplan* innehåller planen inte någon bestämmelse om rivningsförbud. Stadsbyggnadskontoret har därför att ta ställning till om byggnaderna eller bebyggelsen omfattas av sådana värden som framgår av PBL 9 kap 34 § andra punkten.

Förslaget omfattar rivning av de båda ekonomibygnaderna inom fastigheten. Den större av dessa består av två särskiljbara volymer: en L-formad envåningsdel i ljust tegel med inslag av rött tegel som är sammanfogad med en bredare tvåvåningsdel i liggande faluröd träpanel. Tillsammans bildar volymerna ett slutet gårdsrum i direkt anslutning till huvudbyggnaden. Nordväst om den slutna grupperingen ligger en envåningsbyggnad i ljust tegel lätt vinklad mot övrig bebyggelse. Från infartsvägen till fastigheten dominerar den slutna delens västra kortsida (i ljust tegel) samt den friliggande byggnaden synintrycket. Från naturområdet öster om gården dominerar den faluröda byggnadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget ska bedömas utifrån dels den inverkan det har på de värden som skapas av gården som helhet, dels på de värden som de enskilda byggnadsdelarna besitter.

Gården

Den fysiska gårdens ekonomibygnader härrör från decennierna runt 1900, gårdens boningshus och nuvarande placering kan hänföras till enskiftesreformen och gården som immateriell företeelse är bekräftad genom sin ägarlängd till tidigt 1700-tal. Dessa historiska fakta sammanförs och får form genom den bebyggelse som idag finns på platsen och bidrar till att skapa ett historiskt värde. Stadsbyggnadskontoret anser att detta värde är ett sådant som avses i PBL 9 kap 34 § och att förslagets påverkan på detta ska beaktas.

Gården Louisedal har gått från att vara placerad utanför tätbebyggt område till att, under de senaste 20 åren, omslutas av småhusbebyggelse. Vid planläggningen har hänsyn tagits till detta, gården har bedömts innehålla värden värda att bevara och naturmark har sparats för att ge den ett sammanhang. Gården har på så sätt ett värde för förståelsen av bebyggelseområdets historia. Detta värde har även vårdats genom planläggningen och kan betecknas som karaktäristiskt för området.

Stadsbyggnadskontoret anser att detta miljömässiga värde är ett sådant som avses i PBL 9 kap 34 § och att förslagets påverkan på detta ska beaktas.

Byggnadsdelarna

De olika byggnadsdelarna är som tidigare beskrivits tydligt åtskiljbara. Detta innebär att gården i sin helhet är mindre känslig för förändringar i de enskilda delarna än om utformningen hade varit mer homogen.

Den L-formade byggnadsdelen och den friliggande framstår som besläktade med fasader i ljus tegel. Den L-formade delen har dock en rikare utformning med band i rött tegel, relativt stora spröjsade fönster och en sockel i varmmurad natursten. Den större byggnadsdelen i faluröd liggande träpanel är tydligt karaktärsskapande genom sin stora volym med synliga vitmålade stolpar och gavelspetsar med stående träpanel med spetsågade avslut. Stadsbyggnadskontoret anser att samtliga tre byggnadsdelar är relativt välbevarade exempel på lantbruksbebyggelse från sin tid och har ett sådant kulturhistoriskt värde som avses i PBL 9 kap 34 §. Förslagets påverkan på även detta värde ska därför beaktas.

MOTIVERING

Förslaget innebär att endast gårdens huvudbyggnad behålls. Det innebär dels att de slutna rum som skapas genom ekonomibygnaderna försvinner, dels att intrycket från håll kraftigt förändras.

Historiskt värde

Det historiska värdet utgörs av gården Louisedal. Kännetecknande för en gård är att den består av boningshus, ekonomibygnader och ett tillhörande jordbrukslandskap, samt att dessa uppfattas som en helhet i samverkan. Enligt förslaget kommer samtliga ekonomibygnader att rivas. Upplevelsen av Louisedal som gård kommer därmed kraftigt att försvagas. Stadsbyggnadskontoret anser därför att förslaget innebär en påtaglig skada på bebyggelsens historiska värde.

Miljömässigt värde

Även det miljömässiga värdet kan kopplas till Louisedal som gård. Boningshuset ligger omslutet av grönska och vänder sig i söder mot sin trädgård och i norr mot det slutna gårdsrummet. Rivs ekonomibygnaderna försvinner det som kopplar bebyggelsen till landskapet. Kopplingen mellan naturmark och gård, som idag är karaktäristisk för området, upphör. Stadsbyggnadskontoret anser därför att förslaget innebär en påtaglig skada på bebyggelsens miljömässiga värde.

Kulturhistoriskt värde

Det kulturhistoriska värdet i varje enskild byggnadsdel är inte sådant att förändringar inte är möjliga. Förslaget innebär dock att värdet de enskilda byggnaderna besitter helt går förlorat. Stadsbyggnadskontoret anser därför att förslaget innebär en påtaglig skada på byggnadernas och bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Samlad bedömning

Stadsbyggnadskontoret har prövat förslaget mot PBL 2 och 9 kap. Stadsbyggnadskontoret har i prövningen av lov bedömt både enskilda och allmänna intressen samt gjort en avvägning därefter. Sammanfattningsvis anser stadsbyggnadskontoret att byggnaderna och bebyggelsen som förslaget omfattar ska bevaras. Kontoret avstyrker rivningslov med hänvisning till PBL 9 kap 34 § andra punkten.

Med hänsyn till vad som ovan anförts föreslås stadsbyggnadsnämnden besluta att avslå ansökan om rivningslov.

Granskningsavgift: 11 375 kr

Ansvariga

Ingemar Gråhamn, Stadsarkitekt