

Handläggare  
Anton Hallgren

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2022-03-03

Ärendebeteckning  
SBN 2022/0030

Samhällsbyggnadsnämnden

### Anmälan om eventuell ovårdad byggnad, [REDACTED] (2020-6411)

#### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att med stöd av 11 kap. 21 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL förelägga [REDACTED], ägare till byggnadsverket som tidigare använts som smedja på fastigheten [REDACTED], att senast inom sex månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, ha rivit byggnaden.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

#### Bakgrund

Den 2020-12-17 mottog samhällsbyggnadskontoret en anonym anmälan om nedskräpad tomt på fastigheten [REDACTED]. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Vid samhällsbyggnadskontorets tillsynsbesök 2021-02-17 gjordes bedömningen att tomten inte är i sådant ovårdat skick att det finns fog att ingripa i det avseendet enligt 11 kap. PBL. Däremot uppmärksammades att huvudbyggnaden på fastigheten var uppenbart förfallen.

Fastighetsägaren gavs via kommunikering från bygglovsenheten 2021-03-31 möjlighet att åtgärda väsentliga brister och sätta byggnaden i stånd senast 2021-08-31. Någon åtgärd från fastighetsägaren har ej vidtagits.

#### Yttranden

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig inför byggnadsnämndens sammanträde och har i huvudsak framfört att han har ägt Hossmo Smedjan sedan 1985 och att den fyller en viktig funktion socialt där han kan arbeta ostört i landsbygdsmiljö. Fastighetsägaren menar vidare att det handlar om en avstannad upprustning och att den blivit försenad på grund av dåligt väder och



coronapandemin. Byggnadens bärande delar är det inget fel på. Renovering ska påbörjas i vår med takreparation, byte av vindskivor, upprustning av regnvattensystemet, utbyte av trasiga glasrutor samt delvis beklädnad av fasad med träpanel. Arbetena planeras vara färdiga innan årets slut.

Yttrandet kan läsas i sin helhet som bilaga.

### Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom bevarandeområde 32, Rinkaby med Hossmo station gällande Kulturmiljöer i Hossmo socken i det kulturmiljöprogram som har antagits av kommunfullmäktige den 3 oktober 1994. Värdelista för området är kulturlandskapet, fornlämningar, öppet odlingslandskap, hagmarker, lövträdsdungar, vägträd, stenmurar och vägar. Bebyggelsen har en 1700-1800-talskaraktär med flera äldre byggnader, källarbacke, stationssamhälle med stationsområdesmiljö samt villor.

### Skäl till beslut

Enligt 8 kap. 14 § PBL om underhåll och varsamhet, ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Enligt 8 kap. 4 § PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet/säkerhet i händelse av brand/skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö/säkerhet vid användning.

Enligt 11 kap. 21 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom viss tid riva byggnadsverket, om det är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning.

Samhällsbyggnadskontoret anser att underhållet av byggnaden brister avseende bevarandet av dess utformning och dess tekniska egenskaper. Byggnadsverkets läge i närheten av bostadsbebyggelse bidrar till att underhållsåtgärder är betydelsefulla för att skapa en god helhetsverkan av områdets gestaltning. Bygglovsenheten bedömer att byggnadsverket är uppenbart förfallet varför ett åtgärdsföreläggande inte anses stå i rimlig proportion till dess återstående brukstid.

Fastighetsägaren har under ett års tid inte vidtagit några åtgärder för att sätta byggnaden i stånd. Oavsett vad fastighetsägaren anger att man ska åtgärda framöver måste samhällsbyggnadsnämnden utgå ifrån det skick som byggnaden befinner sig i vid tidpunkten för beslutet. Det är inte möjligt för samhällsbyggnadsnämnden att förelägga ägaren att antingen sätta byggnadsverket i stånd eller att riva det.

### Upplysningar

Beslutet skickas till Inskrivningsmyndigheten.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Byggnadsinspektör

Enhetschef bygglov

Bilagor

- Dokumentation av byggnaden 2022-01-14
- Yttrande fastighetsägare 2022-02-14
- Yttrande fastighetsägare 2022-02-28
- Hur man överklagar



## Tillsynsbesök

Fastighet: RINKABY 8:53  
Fastighetsägare: Carl Erland Oskar Eriksson  
Ärende: Anmälan om eventuell ovårdad byggnad

---

Bygglovschef Mikael Kaiser och byggnadsinspektör Anton Hallgren besökte fastigheten för att dokumentera byggnadsverkets skick. Det konstaterades, likt vid tidigare platsbesök, att byggnadsverket är skadat i väsentlig omfattning och är uppenbart förfallet. Fastighetsägaren har inte genomfört någon åtgärd för att sätta byggnaden i stånd sedan kommunikering med samhällsbyggnadskontoret 2021-03-31.

Fotografier är tagna vid besöket kl. 11:30 2022-01-14 vilka visar byggnadens utvändiga skick. Följande konstaterades:

1. Fönster och dörrar är vid stort underhållsbehov och kräver omfattande renovering alternativt bytas. Ett flertal fönster saknar glasrutor vilket medför att klimatskärmen inte fyller dess funktion att avgränsa inomhusklimatet från utomhusklimatet. Vissa rutor är skadade på ett sådant sätt att det finns risk för skärskador.
2. Byggnadens fasad utgörs delvis av puts direkt på tegel och delvis av puts på bakomliggande träfiberskiva som är fäst på träpanel. Den putsade fasaden har sprickor på ett flertal ställen men sprickorna är mest påtagliga vid fasader med bakomliggande skiva och träfasad där underliggande material är blottat med stor risk för inträngande fukt i konstruktionen.
3. Underhållsarbeten har påbörjats men har avstannat för takets ytskikt som består av ytpapp. Presenning täcker vissa delar av taket vilket medförde att dessa delar inte gick att inspektera. Sprickor är synliga i ytpappen och vindskivor är skadade. För del av tak mot den nordvästra fasaden är skadorna påtagliga och ytpapp som är uppvikt mot trekantlist eller motsvarande är skadat på ett sådant sätt att det är uppenbart att fukt kan skada underliggande trämaterial. Detaljer för takavvattning har passerat sin livslängd men är särskilt skadade mot norr där hängrännor och stuprör är sönderrostad och saknar anslutning till varandra.

## Fotodokumentation



Fönster mot gata i öst.



Dörrar vid källarnedfart mot väst.



Datum  
2022-01-14

4 (30)



Fönster mot gata i öst.



Datum  
2022-01-14

5 (30)



Datum  
2022-01-14

6 (30)



Fasad mot gata

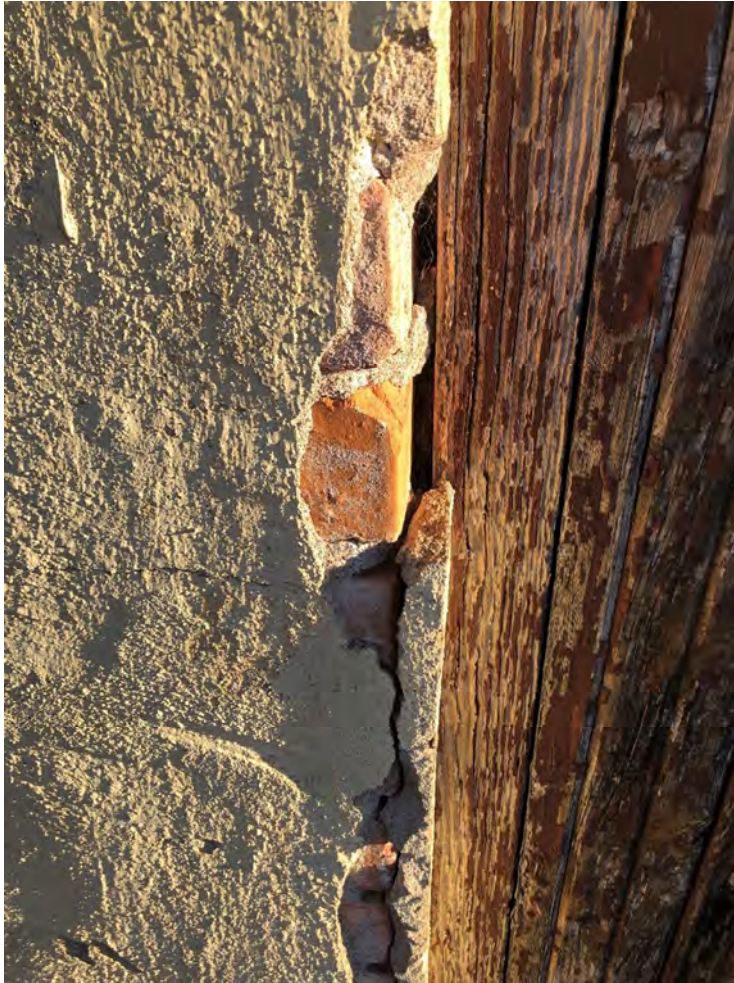


Fönster i fasad mot söder. Trasigt fönster med risk för skärskador.



Datum  
2022-01-14

8 (30)



Puts släpper från tegelvägg vid dörr.



Fasad mot baksida i väst.

Datum  
2022-01-14

10 (30)



Puts med bakomliggande tegel flagnar.





Garagedfart fasad mot baksida i väst.

Datum  
2022-01-14

12 (30)



Sprickor i fasad mellan fönster och dörr vid fasad mot gata i öst.

Datum  
2022-01-14

13 (30)



Fasad spricker vid skarv av bakom liggande skiva.





Puts släpper och blottar underliggande material.



Fasad mot gata i öst.



Puts släpper och blottar underliggande material vid fasad mot norr. Fuktinträngningen har skett och fasadmaterialet är väsentligt skadat.





Puts har släppt från bakomliggande träfiberskiva.



Fönster i fasad mot gata i öst är skadat med risk för skärskador.



Presenning över takets sydöstra del.





Puts har släppt under fönster vid fasad mot gata i öst.



Fönsterbågens överkant vid fönster i fasad mot söder har utsatts för röta och släppt från konstruktionen.



Hängränna och stuprör vid byggnadens nordöstra hörn har roststat sönder.



Datum  
2022-01-14

23 (30)



Sprickor i fasad med risk för inträngande fukt i konstruktionen.

Datum  
2022-01-14

24 (30)



Fönster i fasad saknar två tredjedelar av den ena bågens glasrutor. Puts släpper från bakomliggande träfiberskiva.

Datum  
2022-01-14

25 (30)



Saknas ruta i fönster i fasad mot gata i öst. Puts har släppt från tegel.



Datum  
2022-01-14

26 (30)



Fasad mot gata i öst. Skadat fönster. Puts har släppt från bakomliggande skiva.



Puts har släppt från fasad och trä blottas.



Trasig fönsterruta.





Trasig fönsterruta.

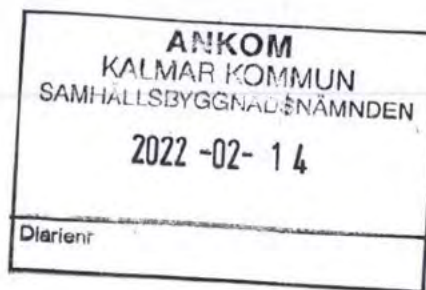
Datum  
2022-01-14

30 (30)



Vindskiva, hängränna och ytpapp väsentligt skadad vid hörn vid tak mot nordväst.





Till:  
 Samhällsbyggnadskontoret  
 Adress Box  
 611, 391 26 Kalmar

Yttrande angående [REDACTED] Ärende: Anmälan om eventuell ovårdad byggnad  
 Ärendenummer SBK-2020-6411

En kort bakgrund.

Jag har haft [REDACTED] sedan senvintern 1985 så det är länge. Smedjan har fyllt och fyller en viktig uppgift för mig där jag har ett ställe att nyttja både för det jag måste och vill göra. Smedjan har också en viktig social funktion för mig där jag kan vara i princip ostörd och hålla på med det jag vill tack vare det är landsbygdsmiljö och inte bostäder precis inpå runt om. Smedjan gränsar faktiskt med åkrar på tre håll. Jag är snart 66 år och ganska pigg för övrigt. Försöker leva så sunt jag bara kan och har för övrigt en fläckfri bakgrund så det svårt att förstå jag ska behöva drabbas av det här. Något som riskerar kasta mitt liv i katastrof jag inte vill uppleva eller ens kommer klara det. Jag bara undrar vad är min skuld och hur pass allvarlig är den?

Jag håller med om att Smedjan ser förfallen ut men egentligen är det en tyvärr avstannad upprustning. Orsakerna är flera till att jag inte kom längre förra året 2021 än att städa av tomten främst att höstregnen kom tidigt och inte ville sluta. Det blev en blöthöst istället för takläggning. Coronapandemin har också haft inverkan då jag levtt tämligen isolerat för att undvika bli smittad.

Men nu ser läget ut att vara bättre och jag ligger i förberedelser för att snabbast komma igång med upprustningen av Smedjan. Det allra första kommer bli en uppstädning på framsidan och säkra alla fönster mot skärskador. Jag räknar med det redan är färdigt då nämnden läser det här yttrandet.

I vår kommer det viktigaste att laga taket.

Efter takreparationen kommer vindskivor bytas ut de jag kommer åt just nu och det är de flesta. Därefter kommer regnvattenssystemet från taket rustas upp och nya detaljer har jag redan. Sedan kommer fasad, fönster och dörrar få en uppsnygning. Utslagna fönsterrutor kommer glasas om. Ett par-tre fönster kommer att sättas igen bland annat det stora skyltfönstret som inte fyller någon funktion. Det blir lock-list panel i gammal stil och i samma färg som byggnaden som kommer få ny färg i samma nyans. Fasaden på den gamla delen mot norr kommer få träbeklädning mot vägen. I varje fall i de nedre delarna där den är skadad. I norra gaveln kommer det längsgående hålet att repareras upp så det blir täckt igen. Det blir mycket att göra det här året men jag är pensionär så alla dagar finns att tillgå så länge jag inte är sjuk. Det är målsättningen att få allt färdigt innan årets slut men jag kommer att göra så mycket jag bara kan.

Det finns en mängd skador på bilder i ärendet men tyvärr ger de ingen helhet då inget som är bra finns med där.

Byggnadens bärande delar finns inget fel på. Allt är både kraftigt och helt intakt. Alla takstolar är finfina men en del svallbräder måste bytas ut. Långt från alla men några kvadrater i varje fall. Men det är inga större problem. Virke finns redan ordnat. Spik m.m. Det jag måste köpa är underlagspapp och en del takplåt för att få taket täckt med ny plåt.

Planen är att få Smedjan i det skicket som den var i mitten av 1990-talet då jag ägt den i tio år. Se bild nedan.

Fast fräschare än så med ny ljusgul färg på byggnaden och bruna fönster dörrar m.m.



Då kan man säga att byggnaden är återställd och byns historia blir bevarad vilket jag tror de flesta där tycker är bra.

Jag har varit där mycket men har aldrig hört några klagomål från grannar.

Det två närmaste grannarna på norra sidan har jag mycket god kontakt med. De är både bra och välvilliga.

Lite kortfattat kan man säga jag behöver en andra chans.

Glöm då inte att kärlek är just att ge en andra chans.

Självklart är jag beredd att ha löpande kontakt med Samhällsbyggnadskontoret under upprustningen och arbetets gång.







Till:  
Samhällsbyggnadskontoret  
Adress Box  
611, 391 26 Kalmar

Bilaga angående Hossmo smedja 221 Ärende: Anmälan om eventuell ovårdad byggnad Ärendenummer SBK-2020-6411

Efter att ha varit i kontakt med Hossmo Hembygdsförenings ordförande [REDACTED] angående hur de ser på situationen med Hossmo Smedjan har jag under helgen efter tel. samtal fått följande besked.

Hembygdsföreningen vill att Hossmo Smedja ska vara kvar dock ej i det skick den befinner sig nu. Hembygdsföreningen vill att upprustning kommer igång omgående och är nöjda så snart de ser att så sker..

Jag själv är redo att sätta igång arbetet snarast och på allvar.

Håller nu på stunden igång med vissa förberedelser hemma med fordon, verktyg utrustning m.m. som ska vara lätt tillgängliga och färdiga att användas.

För närvarande handlar det endast om några dagar innan jag kan vara på plats i Hossmo med början att städa och snygga till framsidan samt täcka stora fönstret.

Jag är ska fylla 66 år snart men har arbetslusten fullt i behåll och ser fram emot att vara där och jobba.

Jag känner Smedjan så väl och tycker inte alls att upprustningen är något oövervinnerligt.

Möjligheten att skaffa hjälp vid behov finns också.

Kalmar den 28 febr. 2022

Med vänlig hälsning  
[REDACTED]