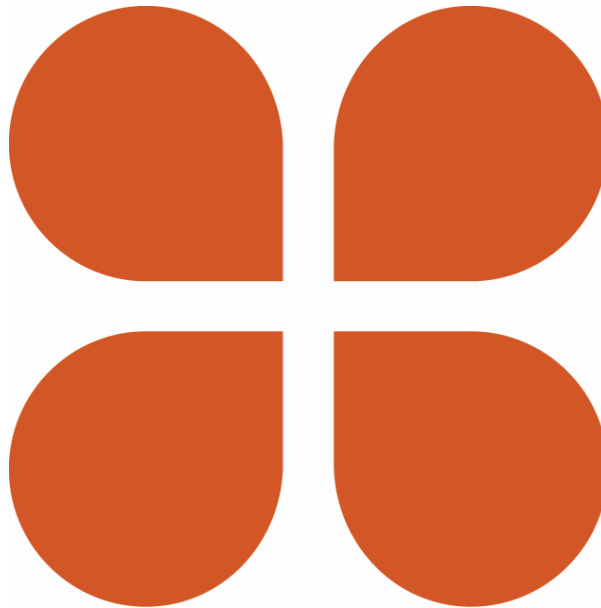


Vägledning för tillämpning av Kulturmiljölagen

Byggnadsminnen

Exempel på ersättningsutredning (3 kap
10-13 § §)



Innehåll:

2.1	Förutsättningar	4 -
2.2	Ersättningsutredning	5 -

ERSÄTTNINGSGUTREDNING

KV. HÄSTEN 5, LAHOLM

2.1 Förutsättningar

Fastigheten

Hästen 5 ligger i centrala Laholm och består av en tidigare stadsgård med f.d. handelshus och magasinsbyggnad samt en nyare kontorsbyggnad. Den byggnad som var aktuell för byggnadsminnesförklaring var det f.d. handelshuset, ett korsvirkeshus i 2 ½ - plan uppförd under 1790-tal och tillbyggd under början av 1800-talet.

K-märkt

Fastigheten ingår i bevarandeplanen för Laholms innerstad och är klassad som "Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas" (byggnadsklass 1). Motiveringen är att fastigheten är en mycket välbevarad kringbyggd stadsgård och handelshuset anses vara ett av stadens äldsta. Enligt bestämmelser i gällande detaljplan får byggnaden inte rivas eller förvanskas.

Bakgrund

I samband med en påbörjad renovering av handelshuset upptäckte fastighetsägaren skador av sådan omfattning att renoveringsarbetet avbröts. Istället ansökte, och beviljades, fastighetsägaren ett bygglov som innebar att byggnadens gårdsfasad bevaras och renoveras, men att övriga delar av den befintliga byggnaden rivs och ersätts av en ny byggnad. Bygglovet ansågs i beslutet utgöra en mindre avvikelse från gällande detaljplan. Mot denna bakgrund väckte länsstyrelsen fråga om byggnadsminne och föreslog skyddsbestämmelser för handelshuset.

Skyddsbestämmelser

- Byggnaden får inte rivas eller flyttas.
- Byggnaden får inte byggas om, till eller på annat sätt förändras utvändigt.
- Ingrepp får inte göras i byggnadens stomme eller planlösning.
- I det rum som kryssmarkerats får inte göras ingrepp i eller ändring av fast inredning. Till äldre fast inredning hör bland annat dörrar och dörrfoder, fönsteromfattningar, boaseringar, tapeter, tak och taklister, golv och golvlister samt kolonnkakelugn.
- Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart.
- Fastigheten Hästen 5 med byggnader och gårdsmiljö ska hållas i ett sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas.

2.2 Ersättningsutredning

Berörd del

Historiskt sätt har fastigheten en tydlig funktionsmässig enhet som stadsgård med huvudbyggnad, magasin och butik. Även tomtindelningen är "av ålder bestående" och regleras i en tomtkarta från 1896. I gällande detaljplan bekräftas denna fastighetsindelning. Berörd del bedömdes därmed motsvara hela fastigheten, dvs även magasinsbyggnaden och den nyuppförda kontorsbyggnaden.

Fastighetsbeskrivning

Total uthyrbar area = 1448 kvm fördelat på tre byggnader:

1. Kontorbyggnad uppförd 2008 i två våningsplan. Uthyrbar area: 813 kvm.
2. Magasinsbyggnad uppförd 1902 och ombyggd/upprustad till bostäder 2008. Uthyrbar area: 321 kvm
3. Handelshus uppförd 1799 och tillbyggd 1829. Två våningsplan samt oinredd kallvind och källare under tillbyggnaden. Vid utredningstillfället utrymd efter en påbörjad men avbruten renovering. Tidigare nyttjades byggnaden med två lokaler i gatuplan och ca 159 kvm bostäder plan 1.

Teknisk status handelshuset

Handelshuset var i stort behov av en genomgripande upprustning och renovering. Sammanfattningsvis fanns omfattande rötskador i bottensyllar och relativt omfattande rötskador i framför allt de västra och södra fasadernas korsvirkesstommar. En enklare/sämre utförd grundläggning hade i kombination med ålder och tidigare ombyggandsåtgärder medfört sättningsskador med följdskador i fasad. Skador förekom även i infästningar mellan bjälklaget och den västra fasaden. Taket var omlagt under senare decennier och bedömdes vara huvudsakligen utan skador. Invändigt var bostäder och lokaler inte i uthyrbart skick.

Marknadsvärde utan skyddsbestämmelser

- Marknadsvärde efter rivning och nybyggnad av handelshuset enligt beviljat bygglov: 19,7 miljoner kr
- Investeringskostnader: 9,6 miljoner kr
- Värdeinverkan av investeringskostnader: 8,3 miljoner kr
- Marknadsvärde värderingstillfället: 11,4 miljoner kr

Marknadsvärde med skyddsbestämmelser

- Marknadsvärde efter restaurering av handelshuset enligt beviljat bygglov: 19,2 miljoner kr
- Investeringskostnader: 14,3 miljoner
- Värdepåverkan av investeringskostnader: 11,6 miljoner
- Marknadsvärde värderingstillfället: 7,6 miljoner kr

Slutbedömning

- Värde före = marknadsvärde utan skyddsbestämmelser = 11,4 miljoner kr
- Värde efter = marknadsvärde med skyddsbestämmelser = 7,6 miljoner kr
- Värde före minus Värde efter = 3,8 miljoner kr
- 3,8 miljoner = ca 35% av 11,4 miljoner
- Rivningsförbud och skyddsbestämmelser innebär ackumulerad skada

- Vid ackumulerad skada bedöms skadan utifrån den högsta kvalifikationsgränsen = ca 15%
- 15% av 11,4 miljoner = ca 1,7 miljoner kr
- Ersättningsgill skada = Värdeminskning minus avdrag för skada som ska tålas utan ersättning
- Ersättningsgill skada = 3,8 miljoner minus 1,7 miljoner = 2,1 miljoner.
- Expropriationslagen sen 2010 = + 25% på skadebeloppet = 525 000 kr
- Ersättning = 2 625 000 kr