



## TJÄNSTESKRIVELSE

2021-07-23

B 2020-000609

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

### **SICKLAÖN 38:14 (TRE KRONORS VÄG 34)**

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad till förskola, utväändig ändring, plank och länkbros

#### **Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § och 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

#### **Beslutet ges med följande villkor:**

Sakkunnig kulturvärden (antikvarien) ska kallas till samtliga byggmöten under genomförandet och ges möjlighet att dokumentera före, under och efter respektive arbetsmoment.

- Antikvarien ska identifiera och delta vid kritiska moment såsom exempelvis håltagning för hiss och trappa samt underhåll av fasad, underhåll reparation och ommålning av fönster och dörrar, plåtarbeten, betongarbeten och val av material och kulörer.
- Antikvarien ska delta i detaljprojektering av nya detaljer i fasad och tak som ska godkännas av länsstyrelsen, se bilaga 11 - Antikvarisk åtgärdsbeskrivning exteriör 2020-10-23. Se vidare under rubrik Följande åtgärder ska detaljprojekteras innan startbesked kan ges.
- Antikvarien ska lämna ett slutgiltigt yttrande då samtliga åtgärder är utförda och kontrollerna genomförda.
- Byggnadens ursprungliga fönster ska i största möjliga mån bevaras och renoveras.
- Interiöra detaljer såsom eldstaden ska bevaras samt de kvalitéter som uppräknas i bilaga 9 - den antikvariska förundersökningen 2020-03-12 sidan 4 beaktas.

Villkoret ges med stöd av 9 kapitlet 40 § plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] med behörighetsnummer SC1016-15 som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).



Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet för ändrad användning är 11 160 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvändig ändring är 3 720 kronor,
- avgiften för plank är 2 790 kronor,
- avgiften för länkbron är 10 044 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 24 800 kronor
- avgiften för kungörelsen är 8 320 kronor,
- totalt är avgiften 60 834 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

### Upplysning

Följande beslut gällande tillstånd från länsstyrelsen är en förutsättning för detta beslut:

Länsstyrelsens beslut gällande tillstånd till renovering och ändring av byggnadsminnet Disponentvillan, 2020-12-18, dnr 432-22998-2020.

Länsstyrelsens beslut gällande tillstånd till uppförande av en bro, ramp och staket inom skyddsområdet för Disponentvillan, 2021-04-12, dnr 432-61992-2020.

Länsstyrelsens beslut gällande tillstånd till uppförande av bullerskydd inom byggnadsminnet Disponentvillan, 2021-06-17, dnr 432-32983-2021.

Länsstyrelsens beslut gällande tillstånd till fällning av träd inom byggnadsminnet Disponentvillan, 2020-08-24, dnr 432-27319-2020.

Länsstyrelsens beslut gällande tillstånd till ändring av mark inom skyddsområdet för byggnadsminnet Disponentvillan, 2020-12-17, dnr 432-62890-2020.

### Följande åtgärder ska detaljprojekteras innan startbesked kan ges.

- Huvudentrén dörr och ev. nya markiser ska detaljprojekteras, ursprungliga fönster ska renoveras varsamt och förses med energiglas på insidan. Rötskadade delar ska bytas ut till trävirke enligt åtgärdsbeskrivningen.
- Taket är troligen ursprungligt och behöver bytas ut då det nått sin tekniska livslängd.
- Det balkongkrönte burspråket ska renoveras och putsas samt förses med en överliggare i trä ovanpå muren, för att uppnå dagens krav på säkerhet/höjd. Troligen behöver både burspråkets tak/balkongplattan och terrassen gutas om och återskapas.
- Hängrännor och stuprör ska ses över och lagas i största möjliga mån.
- Markbeläggning, naturstensmurar, trappor, räcken och fasadbelysning ska ses över och varsamt rustas upp.
- Räcknet till balkongen ovan huvudentrén förvaras i källaren och ska återmonteras.
- Färgsättning och bestämning av exakta kulörer ska antikvarien ansvara för.



## Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorsbyggnad till förskola, utvändigt ändring, bullerplank och länkbro. Byggnaden som omfattas är Disponentvillan på Kvarnholmen vilken är utpekad som byggnadsminne och regleras av särskilda skyddsföreskrifter, eventuella åtgärder kräver tillstånd av Länsstyrelsen. Disponentvillans nya förskola ska länkas samman med en gångbro till Ebba Braheskolan där även förskolan kommer ha verksamhet. En ny dörr tas upp på Ebba Braheskolan där länkbron ansluter. Länkbron upptar cirka 35 kvadratmeter byggnadsarea, den bärs upp av stålpelare, får trägolv samt utförs med räcke i rostfritt nät. Länkbron har godkänts av länsstyrelsen. En del utrymmen och förskolegården kommer att användas gemensamt med Ebba Braheskolan. Hela Disponentvillan ska göras om till förskola och total bruttoarea är 421 kvadratmeter. Den befintliga och ursprungliga planlösningen kommer till största del vara kvar. En ny trappa och tillgänglig hiss tillförs. Den utvändiga utrymningstrappan som inte är original tas bort och en fransk originalbalkong återmonteras. Murar och trappor invid byggnaden renoveras och återskapas. Byggnadens fasader, dörrar och fönster renoveras i enlighet med antikvarisk åtgärdsbeskrivning. Bullerskydd (plank) uppförs i form av glasskärmar som monteras mellan stöd i metall. Skärmarna är två meter höga och sträcker sig längs terrassen intill byggnaden. Bullerskyddet har godkänts av länsstyrelsen. Pergolan som står på platsen ska rivas.

## Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 512. Planbestämmelserna innebär bland annat följande. Mark för skola, förskola och centrum. Disponentvillan är ett byggnadsminne och marken omkring villan utgörs av ett skyddsområde för byggnadsminnet. Disponentvillan har en q1 bestämmelse, byggnaden får inte ändras utvändigt eller rivas. Underhåll av fasader ska ske med ursprungliga material och utföranden. Vid åtgärder som berör Disponentvillans exteriör och interiör samt vid ändring av silosockelns yttre ska certifierad sakkunnig kulturvården (antikvarie) medverka. Inom k1 område får terrassmurar nyuppföras i enlighet med befintlig utformning. Inom n-område krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m över marken. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Kvarnholmen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled. Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet. Disponentvillan ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalkens 3 kapitel 6 §. Områden av riksintressen ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

## Kulturmiljövården

Disponentvillan uppfördes 1931 och är ritad av Olof Thunström. Kooperativa förbundet (KF) tog över Kvarnholmen 1922 och Olof Thunström, som kallades ThunOlle, var ansvarig arkitekt för de allra flesta byggnader som uppfördes på Kvarnholmen under KF:s tid. En del byggnader på Kvarnholmen blev några av den tidiga funktionalismens mest kända verk i Sverige. KF hade en ledande roll i den svenska arkitekturutvecklingen och byggnaderna på Kvarnholmen blev välkända även internationellt. Funktionalismen präglades av strävan efter ett nytt sparsamt formspråk där ändamålet var överordnat det estetiska, med fokus på det sociala och samhällsliga perspektivet. Dock saknas det nya sociala perspektivet då byggnadernas organisation fortfarande bär spår av det traditionella



brukssamhället. Disponentvillan utgör en omistlig del i Kvarnholmens bebyggelsestruktur och visar på en tydlig och traditionell hierarki, trots de sociala och demokratiska ambitionerna att ha ett mer modernt synsätt.

Disponentvillan är ett byggnadsminne och marken omkring villan utgörs av ett skyddsområde för byggnadsminnet. Som ovan nämnts omfattas fastigheten av riksintresse för kulturmiljövården, farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm. Fastigheten omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram som har förhållningssättet att industrimiljöns komplexa struktur bevaras. Möjligheten att avläsa områdets tidigare funktion och successiva utbyggnad bevaras. Den höga, täta och komplexa struktur som karakteriserar industrimiljön behålls. Karaktärsskapande platsbildningar och gaturum behålls och förstärks. Ny bebyggelse placeras och utformas så att den bildar nya tydliga årsringar i miljön.

Området utgörs av kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö enligt detaljplanen. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas i samarbete med antikvarie och länsstyrelsen i enlighet med gestaltungsprogram.

### **Avvikelser från detaljplan**

Bullerplanket och länkbron avviker från detaljplanen avseende placeringen som är på mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen.

### **Grannehörande**

Berörda grannar har underrättats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig. Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 24 juni 2021.

Inga synpunkter har kommit in.

### **Yttrande**

Bedömning i ärendet avseende byggnadens kulturvärden har gjorts i samarbete med antikvarie på bygglovenheten. Ärendet har därför inte skickats på remiss till kommunantikvarien.

Utbildningsenheten i Nacka kommun har yttrat sig och framfört att de inte har några synpunkter på aktuellt förslag.

Trafikenheten och enheten för drift- offentlig utemiljö har inga synpunkter på aktuellt förslag. De informerar om följande. Höjdsättningen och utformningen av anslutningsvägen till Tre Kronors väg ska överensstämja med det pågående/senaste projektering av Tre Kronors väg och torget.

Nacka vatten och avfall AB (avfall) har inga synpunkter på aktuellt förslag. De informerar om följande. Avfallshanteringen löses via Ebba Braheskolan, därmed inga anmärkningar på det här bygglovet. Skolans avfallslösning finns det synpunkter på med anledning av att angöringsvägen Makaronigränd har begränsad bärighet för sopbil (BK3).

Miljöenheten har inga synpunkter på ansökan under vissa förutsättningar, se bilaga 20.



Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att ansökan uppfyller de krav som finns gällande tillgänglighet.

Sökanden har skickat in en bullerutredning. Utredningen redovisar bland annat att någon form av bullerskydd behöver planeras så att riktvärdena klaras. Med två meter höga bullerskärmar placerade vid förskolegårdarna benämnda F2 och F3 enligt rapporten kan Naturvårdsverkets riktvärden för skolgårdar uppfyllas.

### **Tidigare beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om bygglov för nybyggnad av skola (Ebba Brahe skolan) och kontor, 2019-06-26, MSU § 83.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om marklov för ändring av marknivå och trädfällning, 2021-01-27, MSU 3.

### **Skäl till beslut**

Ärendet omfattar ändrad användning från kontor till förskola, utvändig ändring av Disponentvillan, bullerplank och en länkbro. Vad gäller ändrad användning och utvändig ändring så strider inte åtgärderna mot detaljplanen och nämnden bedömer att åtgärden är möjlig att bevilja. Dock krävs det att ändringar och reparationer sker med respekt för byggnadens och helhetsmiljöns höga kulturhistoriska värden.

Bullerplanket och länkbron avviker från detaljplanen avseende placeringen på mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen. Enligt bullerutredningen framgår det att bullerskydd behövs på två områden för att riktvärdena ska klaras. Nämnden konstaterar att ett bullerplank redan är uppfört i samband med nybyggnad av Ebba Brahe skola varför ett nytt bullerplank är godtagbart. Länkbron behövs för att klara tillgängligheten och binda samman de två byggnaderna som har gemensam verksamhet. Nämnden bedömer därför att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och bedömer att avvikelsen är liten och kan godtas med stöd av 9 kapitlet 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen.

Att ändra användningen av ett byggnadsminne som använts som kontor till förskola är ett delikat uppdrag. Alla de krav som följer med användningen förskola ska förenas med högt uppställda krav med hänsyn till de höga kulturvärden som byggnaden besitter.

Disponentvillan är i behov av reparationsåtgärder för att säkerställa byggnadsminnets kulturhistoriska värden och för att byggnaden ska uppnå de tekniska krav som ställs på en förskoleverksamhet. Nämnden ser positivt på möjligheten att förena dessa krav och att byggnaden varsamt restaureras och används. Detta kräver ett nära samarbete mellan sökande, entreprenörer, antikvarien, kommunen och länsstyrelsen för att lagstiftningens krav ska uppnås. Det är viktigt att antikvarien deltar i samtliga byggmöten och kritiska moment då varsamhet inte kan kontrolleras i efterhand.

För att säkerställa att Disponentvillans kulturvärden bibehålls är bygglovbeslutet förenat med villkor. Även länsstyrelsens samtliga beslut är försedda med villkor. Antikvarien som sökanden anlitat har deltagit i projekteringen och ska vara med i genomförandet. Förvanskningförbudet och varsamhetskravet gäller även interiört vilket kompletterar byggnadsminnets skyddsföreskrifter som endast gäller exteriört. All detaljprojektering och



alla arbeten ska ske i samarbete med antikvarien och godkännas av länsstyrelsen enligt åtgärdsbeskrivningen samt redovisas till kommunen.

Avsteg från Boverkets byggregler avsnitt 3:3 medges avseende rumshöjden på grund av att byggnaden är befintlig och dess höga kulturhistoriska värden.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § och 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden ger därför bygglov.

### **Bygglovenheten**

Helena Nilzén  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Nybyggnadskarta
3. Markplaneringsritning
4. Ritningar, Disponentvillan
5. Ritningar, länkbros
6. Planritning, plan 4
7. Nybyggnadskarta, bullerskärm
8. Ritningar, bullerskärm
9. Verksamhetsbeskrivning
10. Tillgänglighetsutlåtande
11. Antikvarisk åtgärdsbeskrivning
12. Antikvarisk förundersökning
13. Åtgärdsplan
14. Antikvarisk konsekvensanalys - hiss
15. Bullerutredning
16. Beskrivning av sophantering och hämtning/lämning
- 17-20. Remissvar
- 21-25. Beslut från länsstyrelsen

## Sicklaön 38:14

