

Kvalitena Kvarnholmen AB
c/o Kvalitena
lars.hadzin@kvalitena.se

Tillstånd till renovering och ändring av byggnadsminnet Disponentvillan, på fastigheten Sicklaön 38:14, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen i Stockholms län beslutar att lämna tillstånd till renovering och ändring enligt ansökan som inkom till Länsstyrelsen den 5 maj 2020 och som har kompletterats den 5 november 2020 och den 7 december 2020.

Tillståndet har en genomförandetid på 2 år från dagen för detta beslut.

Villkor

- Arbetet ska genomföras under antikvarisk medverkan av antikvarie som ska godkännas av Länsstyrelsen. Ni har meddelat att ni avser att anlita Johan Rittsél som medverkande antikvarie, vilket godkänns av Länsstyrelsen.
- Arbetet ska följa de handlingar som lämnats in i samband med ansökan och som har kompletterats i ärendet den 5 november 2020 och den 7 december 2020. Under projektets genomförande får mindre utformningsfrågor ske i samråd med och godkännas av antikvarien. Antikvarien ska medverka i hela arbetet, men särskilt samrådas med vid detaljutförande av plåtarbeten, val av kulör för takplåt och plåtdetaljer, val av tegel och fogbruk, omgjutning av betong, val av färg och ytskikt för de putsade betongytorna, fönstrens kulör. Om antikvarien inte kan godkänna föreslagen utformning ska frågan lämnas till Länsstyrelsen för prövning. Avvikelser från beslutet kräver ny prövning av Länsstyrelsen.
- Nedan angivna materialval ska godkännas av Länsstyrelsen före åtgärderna vidtas. Prover ska tas fram och presenteras för Länsstyrelsen.
 - Putsade betongytors färg och ytskikt. Prover ska göras på betongytorna.
 - Tegel.
 - Fönsterkulör. Kulörer ska uppstrykas på lösa kulörprover.
- Ni ska i god tid underrätta antikvarien om arbetets igångsättande och kalla antikvarien till byggmöten. Antikvarien ska ges möjlighet till dokumentation och undersökningar före, under och efter arbetena.

Datum
2020-12-18

Beteckning
432-22998-2020

- Fastighetsägaren ska kalla Länsstyrelsen till antikvarisk slutsyn av arbetena. Antikvarien ska medverka vid detta tillfälle. I de fall en teknisk slutbesiktning av arbetena ska göras bör den antikvariska slutsynen ske innan denna genomförs.
- Antikvarien ska sammanställa de genomförda arbetena i en rapport. Rapporten ska innehålla administrativa uppgifter för objektet och ärendet, en redogörelse för utförda åtgärder, redovisning av vilka material som använts inklusive tillverkare/leverantör för material med produktblad, redogörelse för kulturhistoriska, byggnadstekniska/byggnadshistoriska iakttagelser som framkommit under arbetet, en motivering och beskrivning av eventuella antikvariska överväganden och avsteg från beslutade åtgärder och dess påverkan på det kulturhistoriska värdet samt relevant bildmaterial före, under och efter arbetet med bildtext som anger vad bilden beskriver/visar. Rapporten skickas digitalt till Länsstyrelsen senast 3 mån efter avslutat arbete.
- Tillståndet gäller under nu kända förutsättningar. Om nya omständigheter framkommer ska frågan överlämnas till Länsstyrelsen för ny prövning.

Beskrivning av ärendet

Disponentvillan på Kvarnholmen förklarades som byggnadsminne den 11 mars 2016. För ärendet relevanta skyddsbestämmelser anger följande:

1. Byggnaden får inte rivas, flyttas eller till det yttre förändras.
2. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
3. Det skyddsområde som markerats på bifogad karta får inte ytterligare bebyggas eller ändras på sådant sätt att byggnadsminnets utseende och karaktär förändras.

Ni har ansökt om tillstånd att renovera och ändra Disponentvillan, göra ändringar med mark och vegetation samt uppföra en bro inom skyddsområdet för byggnadsminnet. I överenskommelse med er överför ändring av mark och vegetation samt uppföra en bro till separata ärenden, dnr 432-62890-2020 respektive 432-61992-2020.

Komplettering inkom i ärendet den 5 november 2020 med antikvarisk åtgärdsbeskrivning. Ärendet kompletterades den 7 december 2020 med åtgärdsbeskrivningar för tak- och betongsarbeten.

Disponentvillan har ett eftersatt underhåll framför allt avseende betong, fönster, dörrar och tak. Som skäl till åtgärderna anges behovet att åtgärda skicket i samband med att byggnaden istandsätt för förskoleverksamhet.

Åtgärderna är omfattande, men innebär övergripande följande. Fasadernas tegel och fogar ses över och lagas vid behov med tegel och murbruk lika befintligt.

Datum
2020-12-18

Beteckning
432-22998-2020

Befintliga fönster och dörrar renoveras med material och metoder anpassade efter byggnadsminnet. Markiser rivs. Fönstren kompletteras med innerbåge som förses med isolerruta. Tidigare balkong återmonteras. Balkongens räcke underhålls och målas. Större åtgärder vidtas med taket, plåtdetaljer och betongen, se nedan.

Byggnadens olika betongdelar är i dåligt skick och ett större antal åtgärder kommer vidtas. Betongen utgör byggnadsmaterial för balkongplattan, burspråket, trädgårdens murar, trappor, tak och murar ovanför garagebyggnad, gångplattor i betong och sockeln. Delar av betongen kommer att gjutas om i sin helhet, medan andra delar repareras. Samtliga betongytor är putsade och ska putsas med ytskikt lika befintligt.

Det befintliga taket är troligen ursprungligt, men har nått sin tekniska livslängd. Taket byts därför ut i sin helhet till varmförzinkad stålplåt i utförande lika befintligt och målas med linoljebaserat system. Taket kompletteras med stege, gångbrygga och snörasskydd som färgas in i taket. Fönsterblecken, stuprör och övrig plåt kommer att bytas ut vid behov i utförande lika befintligt eller repareras om plåten tillåter. Samtliga plåtdetaljer målas med linoljefärg.

I den antikvariska åtgärdsbeskrivningen anges att huvudentréns dörr kan bytas ut samt att nya markiser kan uppföras, men att åtgärderna behöver detaljprojekteras. Länsstyrelsen har i dialog med er undantagit dessa åtgärder från prövning i detta beslut.

Motivering till beslut

Åtgärderna strider mot skyddsbestämmelserna.

Disponentvillan är i behov av reparationsåtgärder för att säkerställa byggnadsminnets kulturhistoriska värden. Stora delar av byggnaden, till exempel betong och plåt, har nått sin tekniska livslängd. Åtgärderna som vidtas är anpassade till det ursprungliga utförandet och byggnadens kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen bedömer att kompletteringar med taksäkerhet är nödvändig för att uppfylla lagkraven för arbetsmiljön vid framtida arbeten på taket. Det finns således särskilda skäl att lämna tillstånd till åtgärderna.

Detaljutförande och materialkrav för ett antal åtgärder kvarstår att utreda och kan inte beslutas förrän i byggskedet. Länsstyrelsen villkorar därför om att åtgärderna ska godkännas av Länsstyrelsen före de vidtas.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt 3 kap. 14 § kulturmiljölagen (1988:950) (KML) får Länsstyrelsen om det finns särskilda skäl lämna tillstånd till att ett byggnadsminne ändras i strid mot skyddsbestämmelserna.

Information

- Kostnaden för den medverkande antikvarien åligger fastighetsägaren.
- Sökanden svarar själv för att alla inblandade i arbetet tar del av villkoren i beslutet.

- Detta beslut innebär endast tillstånd enligt 3 kap. KML. Krävs tillstånd enligt någon annan lag, till exempel plan- och bygglagen, ska detta sökas särskilt.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga 1.

Beslutande

Beslut i detta ärende har fattats av antikvarien Lucas Rabnor. I den slutliga handläggningen har också antikvarien Elin Sahlin medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Bilagor

1. Överklagandehänvisning förvaltningsrätten

Kopia till:

Riksantikvarieämbetet (registrator@raa.se)

Stockholms läns museum (museet@stockholmslansmuseum.se)

Medverkande antikvarie (johan.rittsel@aix.se)

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (stadsbyggnad@nacka.se)

Nacka kommuns bygglovsenhet (helena.nilzen@nacka.se)

Nacka kommuns enhet för fastighetsförvaltning (anna.jarl@nacka.se)

Tobias Hindersson (tobias@urbab.se)

Mikael Willdal (mikael@willdal.se)

Anders Rollfelt (anders.rollfelt@rbp.se)

Ni kan överklaga beslutet

Om ni inte är nöjda med länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos förvaltningsrätten.

Hur överklagar vi beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det förvaltningsrätten som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ert överklagande ska innehålla

- vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur ni vill att beslutet ska ändras, samt
- varför ni anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Skriv också följande uppgifter, om ni inte tidigare lämnat dem:

- person- eller organisationsnummer,
- telefonnummer där ni kan nå dagtid (med undantag för nummer som avser ett hemligt mobilabonnemang som behöver uppges endast om rätten begär det),
- e-postadress, och
- annat som har betydelse för att domstolen ska kunna nå er.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer er överklagan så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från er samt uppges sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 22998-2020.