

Kommunstyrelsen

Byggnadsminnesförklaring av ”disponentvillan” på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14

Yttrande till länsstyrelsen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta enhetens för fastighetsutveckling förslag till yttrande till länsstyrelsen om byggnadsminnesförklaring av den så kallade ”disponentvillan” på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14.

Sammanfattning

Länsstyrelsen har sedan år 2002 utrett en väckt fråga om byggnadsminnesförklaring enligt kulturmiljölagen (KML) av bebyggelsen på Kvarnholmen. Det handlar nu om byggnader med anknytning till kvarn- och bageriverksamheten på Kvarnholmen. Flertalet av de aktuella byggnaderna ägs av Kvarnholmens Utvecklings AB, KUAB, men även den av kommunen ägda ”disponentvillan” inom fastigheten Sicklaön 38:14.

Nacka kommun har i detaljplanearbetet för Kvarnholmen tagit stor hänsyn till att bevara områdets industribebyggelse liksom verksamhetens tillhörande byggnadsverk. Planläggningen har hela tiden varit en avvägning mellan exploatering och bevarande av kulturmiljön. De aktuella byggnaderna har skyddsbestämmelser i gällande detaljplaner. I förslaget till yrkande avstyrks ytterligare skyddsåtgärder – och för det fall länsstyrelsen ändå avser införa sådana, måste de revideras så att den avsedda användningen som skola och förskola inte hindras.

Ärendet

Länsstyrelsen i Stockholms län har begärt Nacka kommuns synpunkter avseende en byggnadsminnesförklaring av byggnader med anknytning till kvarn- och bageriverksamheten på Kvarnholmen. De byggnader som länsstyrelsen avser byggnadsminnesförklara är de som går under namnen Havrekvarnen, Disponentvillan, huvudkontoret ”Munspelet”, Thunströms lamellhus och de fyra radhuslängorna.



Nacka kommun har fått möjlighet att yttra sig dels som fastighetsägare till den så kallade disponentvillan, dels som myndighet enligt PBL. Detta ärende avser Nacka kommuns synpunkter som ägare till fastigheten Sicklaön 38:14, där den så kallade disponentvillan är belägen.

Regler detaljplanen

Disponentvillan omfattas av en detaljplan vilken vann laga kraft den 17 juni 2011. Av gällande detaljplan framgår att disponentvillan omfattas av beteckningen SCn, k₁, q₁, n samt punktprickning. Innebörden av detta är att den tillåtna användningen av kvarteretsmark är skola, förskola och centrum. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m över marken, terrasmurar får uppföras i enlighet med befintlig utformning. Vidare får byggnaden inte ändras utvändigt eller rivs och underhåll av fasader ska ske med ursprungliga material och utföranden och marken får inte bebyggas.

Byggnadsminnesförklaring

En byggnad som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt bebyggelseområde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen enligt 3 kap. 1 § kulturmiljölagen (KML). En byggnadsminnesförklaring är det starkaste skyddet en kulturhistoriskt värdefull byggnad eller miljö kan åtnjuta.

Av 3 kap. 3 § KML följer att skyddsbestämmelser så långt möjligt ska utformas i samförstånd med byggnadens ägare och ägare till kringliggande markområde. Ägaren får inte åläggas mera omfattande skyldigheter än vad som är oundgängligen nödvändigt för att bibehålla byggnadsminnets kulturhistoriska värde. Hänsyn skall tas till byggnadens användning och ägarens skäliga önskemål.

Av länsstyrelsens förslag till byggnadsminnesförklaring vad avser disponentvillan följer:

1. Byggnaden inte får rivras, 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 enighet med eller anpassat till ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
3. Det skyddsområde som markerats får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas.

Enheten för fastighetsutveckling kan konstatera att disponentvillan i sitt nuvarande skick inte uppfyller de lagkrav avseende bl.a. ventilation och tillgänglighet som ställs på byggnader med användningsändamål skola eller förskola. Av 3 kap. 3 § KML följer att hänsyn ska tas till byggnadens användning och ägarens skäliga önskemål.

Enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att det kan vara förenat med svårigheter att skapa en fungerande skola eller förskola i disponentvillan med de föreslagna skyddsbestämmelserna. Exempel på detta är att entrésituationen ur ett tillgänglighetsperspektiv är betydelsefull och att ventilationssystemet behöver förbättras vilket kan medföra yttre ändringar av fasaden.

Från brukarsynpunkt är det av mycket stor betydelse att marken kan användas som skolgård. Att lekredskap kan utplaceras liksom att marken kan handikappanpassas där så krävs.

I grunden anser enheten för fastighetsutveckling att skyddsbestämmelser utöver de som finns i detaljplanen inte behövs. I första hand bör kommunen därför avstyrka att det införs skyddsbestämmelser. I andra hand bör kommunen föreslå länsstyrelsen att göra följande revideringar av de föreslagna skyddsbestämmelserna (justering i kursiv stil):

1. Byggnaden inte får rivas, flyttas eller till det yttre förändras. *Åtgärder till följd av lag, myndighetsbeslut eller vilka oundgängligen krävs för att skol- eller förskoleverksamhet ska kunna bedrivas får vidtas.*
2. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhåll ska utföras med byggnadsmaterial, färger och metoder i enighet med eller anpassat till ursprungligt utförande på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar
3. Det skyddsområde som markerats får inte ytterligare bebyggas eller ändras på ett sådant sätt byggnadsminnets utseende eller karaktär förvanskas. *Inom området får dock lekredskap utplaceras och åtgärder till följd av lag eller myndighetsbeslut vidtas. Lekredskap och andra åtgärder ska i möjligaste mån utföras i byggnadsmaterial, färger och metoder i enlighet med disponentvillan.*

Bilaga

1. Remiss från Länsstyrelsen

Anna Ahrling
Gruppchef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling