



## TJÄNSTESKRIVELSE

2018-11-23

Reviderad 2018-12-05

B 2017-001691

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**SICKLAÖN 38:15 (TRE KRONORS VÄG 36)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad, återuppbyggnad av  
Havrekvarnen

**Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.  
(2010:900).

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Anders Isaksson, Behörighetsnummer: SC1023-11, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Sakkunnig avseende kulturvärden är Sven Olof Ahlberg som är certifierad med behörighetsnummer SC0013-17 och behörighetsnivå K.

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

avgiften för bygglovet är 81 200 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 56 000 kronor,

totalt 137 200 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

**Ärendet**

Ärendet gäller en ansökan om nybyggnad av lokaler genom återuppbyggnad av del av Havrekvarnen. Byggnadsdelen uppförs i sex våningar med källare. Våningarna utförs till största del som öppna våningsplan med en kärna som innehåller trapphus, hiss, wc och andra mindre utrymmen. Byggnadsdelen ges en totalhöjd på +43,36 och +47,49 meter över

Granskad av KLAMOD

nollplanet i RH2000. På våning ett samt våning sex finns utvändiga terrasser. Fasader utförs med puts i ljusgrå kulör (NCS S 1002-Y). Plåtdetaljer på fasaden ges en mörkgrå kulör (NCS S 7500-N). Ursprungliga fönster och fönsterdörrar i metall är restaurerade och målas i mörkgrå kulör (NCS S 7500-N) och återanvänds i fasaderna. Sockel beläggs med asfaltprimer/kallasfalt. Ansökan anger ingen användning av byggnaden.

| Ansökan omfattar också rivning för den del av byggnaden som ska återuppbyggas.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplaner 492 och 586. Detaljplan 586 innebär en ändring till detaljplan 482 i vilken byggnaden omfattades av rivningsförbud. I detaljplan 586 är syftet att säkerställa en varsam rekonstruktion av byggnaden då byggnaden får rivas. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden ska användas för centrumändamål. Vid ändring av byggnaden ska dess yttre återställas till ursprunglig utformning i enlighet med planbeskrivningen. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte förvanskas, vare sig exteriörens utformning eller interiörens rumsvolymer och synliga konstruktion. Öppna och sammanhängande våningsplan ska eftersträvas. Trappa i nordost och fönster med stålramar skall bevaras. Detaljer såsom handledare av trä och smidesräcke ska bevaras. Smidesdetaljer i original ska bevaras. Bevarad produktionsutrustning i de delar som anges i planbeskrivning ska återmonteras på sina ursprungliga platser. Om detta pga särskilda skäl inte är möjligt, ska lämplig plats utses så nära ursprunglig plats som möjligt. Ny byggnad skall placeras och utföras som en rekonstruktion av Havrekvarnen enligt planbeskrivningens rambeskrivning ”Antikvariska krav vid rekonstruktion av Havrekvarnen”. Byggnaden får ges en totalhöjd på +43,0 och +47,0 meter över nollplanet i RH00 (vilket representerar +43,54 respektive 47,54 meter över nollplanet i RH2000).

### **Planbeskrivning**

Bakgrunden till att upphäva rivningsförbudet i detaljplan 492 och möjliggöra en rekonstruktion är Havrekvarnens tekniskt dåliga skick och dess höga kulturhistoriska värde. Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande. Fasader får ej kompletteras med balkonger. Havrekvarnens befintliga trappa skall bevaras och återanvändas vid en rekonstruktion. Samma sak gäller byggnadens fönster som skall monteras i den rekonstruerade byggnaden. Antikvarisk medverkan och kontroll ska ske i alla steg i processen. Från detaljprojektering till slutbesiktning. Alla beslut och avväganden som påverkar rekonstruktionen ska dokumenteras och kommuniceras med länsstyrelsen, kommunen och ev. andra berörda.

### **Kulturmiljövården**

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms inlopp. Kvarnholmen är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns Kulturmiljöprogram.

Byggnaden är förklarad som byggnadsminne enligt länsstyrelsens beslut med beteckning 432-29729-2012. I beslutet framgår bl a att byggnaden inte får rivas. Då byggnaden är byggnadsminne krävs tillstånd från länsstyrelsen för att genomföra lovgivna åtgärder.

I beslut med beteckning 432-4967-2017 gav länsstyrelsen tillstånd till rivning och rekonstruktion för delar av byggnaden. I beslutet skriver länsstyrelsen bl a att ett flertal

utredningar av Havrekvarnens tekniska status har gjorts vilka visat att byggnaden är i ett mycket dåligt tekniskt skick. För att på bästa sätt bevara kvarnens kulturhistoriska värden och samtidigt möjliggöra att byggnaden tillgängliggörs och används har länsstyrelsen bedömt att en rekonstruktion av byggnaden är möjlig. Frågan har också diskuterats med Riksantikvarieämbetet. Delar av byggnaden som trapphusdelen, väggen mot silorören och silorören ska inte rivas. Fönsterbågar ska renoveras och återmonteras. I byggnadsminnesbeslutet skyddad maskinell utrustning ska renoveras och återmonteras enligt "Förslag för återplacering av antikvariskt bevaransvärd utrustning". Arbetet ska genomföras under antikvarisk medverkan. Länsstyrelsen ska kallas till startmöte. Länsstyrelsen ska även kallas till byggmöten och hållas underrättad om projektets förlopp samt få ta del av protokoll från genomförda byggmöten.

### Yttranden

Utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet beskriver att byggnaden har goda förutsättningar att uppfylla kraven på tillgänglighet så länge som de punkter som tas upp i utlåtandet beaktas under detaljprojektering och genomförande.

Kommunantikvarien i ett yttrande bedömt att ansökan sammantaget tar hänsyn till detaljplanens krav på rekonstruktion, förvanskingsförbud och varsamhetskrav. För att säkra att detaljplanens intentioner efterlevs skall en antikvariskt sakkunnig medverka under hela processen. Den antikvariskt sakkunnige skall i samband med tekniskt samråd lämna en uppdaterad kontrollplan för den antikvariska egenkontrollen. Den antikvariskt sakkunnige skall beredas möjlighet att delta i de byggmöten där denne bedömer att medverkan krävs för att kontrollera antikvariskt viktiga frågor. Ett nytt räcke föreslås på byggnadens tak. Räcket placeras indraget från fasadlivet vilket är positivt. Utifrån en preliminär bedömning av bygglovsenheten kommer bestämmelser enligt BBR 8:2321, som reglerar utformning av bland annat balkongräcken att aktualiseras. Detta innebär att kontrastmarkeringar samt eventuellt en överliggare kommer att krävas på glasfront som är högre än räcket. Utifrån de konsekvenserna bedöms inte förslaget vara lämpligt. Alternativet att höja originalräcket bedöms möjligen kunna tillskapa en mer smäcker lösning. De två alternativen bör utredas av antikvarie och tas upp som kontrollpunkt i det fortsatta arbetet.

Sakkunnig avseende kulturvärden har skickat in Antikvarisk konsekvensanalys och Sakkunnig kontroll avseende kulturvärden. Konsekvensanalysen baserar sig till stora delar på det dokument: Komplettering och förtydligande inför rekonstruktion, som tagits fram till länsstyrelsen i Stockholm. Analysen är ett förtydligande underlag som redovisar vilka delar av byggnaden som kommer att rekonstrueras och renoveras. Även de tolkningar av den ursprungliga konstruktionen, som krävs för att anpassa den nya bygganden till nuvarande krav, presenteras i ett eget kapitel. Beträffande den maskinella utrustning, som finns lagrad inför återmontage, blir det fråga om restaurering. Eftersom dessa delar enbart kommer att lagras i väntan på eventuella hyresgäst Anpassningar kommer denna fråga att få hanteras när så krävs. Dessa delar omfattas även av den antikvariska kontroll som kravställts av länsstyrelsen. De lagliga förutsättningarna för rekonstruktionen framgår av skyddsbestämmelserna i byggnadsminnesförklaringen och i detaljplanen. En inledande kortfattad bakgrundsbeskrivning summerar de ställningstaganden som ligger till grund för beslutet om vilka åtgärder som beslutats. Konsekvenserna redovisas i ett separat stycke i slutet av respektive kapitel. Sakkunnig kontroll avseende kulturvärden är ett förslag till

kontrollplan, som är en del av den övergripande kontrollplanen, och som fastställs vid startbeskedet.

Miljöenheten har yttrat att man inte har något att erinra under förutsättning att sökanden följer villkoren i beslut MSN § 56/2018 samt det kontrollprogram som tagits fram i samband med saneringen och rivning av byggnad. Olja i transformatorrum i källaren samt PCB-haltig olja på översta våningen (tidigare våning 6) ska saneras om dessa delar sparas till ny byggnad.

### **Tidigare beslut**

Rivningslov för rivning av del av byggnaden beviljades på delegation i beslut § 2016-3113. Den del av byggnaden som innehåller trapphus, väggen mot silorören och silorören omfattades inte av rivningslovet. Då startbesked för rivning inte beviljats inom två år från beslutsdatum har lovet förfallit.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om byggsanktionsavgift för att ha påbörjat rivningsarbeten utan startbesked i beslut § 259/2018.

### **Skäl till beslut**

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Nämnden bedömer att de synpunkter som yttrats av kommunantikvarien gällande höjning av räcke på byggnadens tak för att uppfylla dagens krav kan hanteras i den fortsatta detaljprojekteringen inför startbesked i samråd med sökandens byggherrens sakkunnige avseende kulturvärden

### **Bygglovenheten**

Per Sundin  
handläggare

### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Föreskrifter dörrar
5. Föreskrifter innerväggar
6. Uppställningsritningar
7. Föreskrifter allmänna
8. Ritning invändig trappa

9. Utlåtande tillgänglighet
10. Rumsbeskrivning
11. Antikvarisk konsekvensanalys
12. Yttrande från kommunantikvarien

