

Anna Carver

ANGÅENDE KULTURVÄRDET HOS BEBYGGELSEN I KV HINGSTEN 1&2 SAMT ENIGHETEN 25&26, MARIEHÄLL, STOCKHOLM

Lägerplatsen fastigheter AB och Mariehällsstugan Fastighets AB, har via Per Bergsman efterfrågat ett utlåtande beträffande det kulturhistoriska värdet hos bebyggelsen i kv Hingsten 1 och 2, kv Enigheter 25-26. Som underlag för utlåtandet ligger en Kulturmiljöanalys, upprättad av Bjerking i april 2021. Kulturmiljöanalysen syftar till att utgöra underlag för ansökan om rivningslov. För fastigheterna, samt även de obebyggda fastigheterna Mariehäll 1;64 och 1;65 pågår arbete med en ny detaljplan vars syfte förutsätter rivning av samtlig bebyggelse inom föreslaget planområde.

Undertecknads uppdrag har varit att utifrån Bjerking's rapport, och den information som kommer fram där rörande bland annat historik, resonera om bebyggelsens kulturvärde i förhållande till Plan och bygglagens regelverk rörande kulturvärde.

Särskilt värdefull byggnad

I boverkets allmänna råd (2011:6, BBR 23) utreds begreppet särskilt värdefull byggnad.

En byggnad kan vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL antingen för att den har sådana *värden i sig* eller för att den utgör en väsentlig *del av en särskilt värdefull bebyggelsemiljö*. Vad som sägs om byggnader gäller även för *bebyggelseområden*.

En byggnad kan vara särskilt värdefull om den tydliggör tidigare samhällsförhållanden. Exempel på detta är:

- byggnader som representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
- byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster, och
- byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter.

Kommentar: Bebyggelsen i kv *Hingsten 1* är ett exempel på en tidigare vanlig byggnadskategori som har blivit relativt sällsynt. Byggnaden belyser tidiga bostadsförhållanden för arbetare kopplade till de industrier som växte fram utmed Ballstaån runt sekelskiftet 1900. Byggnaden bidrar också till förståelsen för ekonomiska och sociala förhållanden när Mariehäll byggdes ut. Byggnaden hyste en telegrafstation som till och med givit huset ett smeknamn.

Byggnaden på kv Hingsten 2 representerar en typ av byggnad som det finns gott om i både Stockholm och landet i stort. Den har ingen särskild lokalhistorisk koppling och de stadsbyggnadsideal, arkitektoniska ideal,

ekonomiska-, och sociala villkor som huset kan förmedla bedöms som väl representerade varför huset inte bedöms som *särskilt* värdefullt ur dessa aspekter.

Kv Enigheten 25 och 26 Representerar också en typ av bebyggelse som det fortfarande finns mycket gott om runt om i landet varför dess unika berättelse inte blir lika värdefullt.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen. Exempel på detta är

- byggnader som till exempel illustrerar folkrörelsernas framväxt, massbilismens genombrott, immigration eller emigration,
- byggnader som har tjänat som förebilder eller på annat sätt varit uppmärksammade i sin samtid, och
- byggnader som präglas av en stark arkitektonisk idé.

Kommentar: Byggnaden inom kv Hingsten 1 kan sägas illustrera den industriella utvecklingen i Sundbyberg/Mariehäll vid sekelskiftet 1900. Det finns fortfarande ett antal äldre industribyggnader kvar som kopplar samman till denna epok och tillsammans utgör de en tidig årsring i landskapets historiska berättelse.

De övriga byggnaderna inom planområdet bedöms inte illustrera samhällsutvecklingen i någon mer relevant omfattning.

En byggnad kan också vara särskilt värdefull om den i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik. En byggnad kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

Kommentar: Aspekten bedöms inte relevant för någon av de aktuella byggnaderna.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den värderas högt i ett lokalt sammanhang. Exempel på detta kan vara byggnader som har haft stor betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i lokala traditioner.

Kommentar: Användningen som telegrafstation i kv Hingsten bedöms inte innebära att huset har haft en *stor* lokalhistorisk koppling, snarare en *viss* lokalhistorisk koppling.

I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden *särskilt väl* ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha *få motsvarigheter* som kan belysa samma förhållande.

Kommentar: Den berörda bebyggelsen inom kv Hingsten 2 och Enigheten 25 och 26 bedöms inte belysa några historiska förhållanden *särskilt* väl, och det finns gott om liknande bebyggelse, motsvarigheter, både lokalt och nationellt.

Huset i kv Hingsten 1 har troligen (ej utrett i Bjerking's rapport) motsvarigheter inom det villaområde som brer ut sig söder om planområdet. Men huset utgör också en del av denna *sammanhängande bebyggelsemiljö* som har få motsvarigheter ur ett lokalt perspektiv. Byggnaden belyser den tidiga

utvecklingen i Mariehäll särskilt väl genom att dess karaktärsdrag från sekelskiftet är någorlunda väl bibehållna tillsammans med tomtens uthusbebyggelse och trädgårdsmiljön.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad. (BFS 2016:6).

Kommentar: Detta är kanske det tydligaste och starkaste argumentet varför byggnaden på kv Hingsten 1 bör betraktas som *särskilt* värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Huset bevarar sina huvudsakliga karaktärsdrag från uppförandetiden, har en lokalhistorisk koppling, och det är uppfört före 1920.

Aspekten är ej aktuell när det gäller byggnaden i kv Hingsten 2 eller Enigheten 25 eller 26.

Rivningslov enligt Plan och Bygglagen

Enligt PBL kap 9 §34 ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Är det en kulturhistoriskt värdefull byggnad så kan kommunen alltid avslå en begäran om rivningslov. För detta behövs inget stöd i detaljplan eller områdesbestämmelser eller att byggnaden på något annat sätt har utpekats i förväg. Om byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i plan, så kan dock kommunen ändå bevilja ett rivningslov även om det är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. (Boverket)

För att avslå en begäran om rivningslov krävs det *inte* att byggnaden i sig har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden, det räcker att byggnaden *utgör en del av en miljö* med sådana värden. En skyddsvärd miljö kan till exempel utgöras av en stadsdel med påtagliga trevnadsvärden. Att byggnaden lokalt tillmäts stor betydelse kan vara ett tillräckligt skäl för att avslå en begäran om rivningslov. (Boverket)

Om kommunen väljer att avslå en begäran om rivningslov utan stöd i detaljplan kan det utlösa krav om ersättning. Rätten till ersättning avgörs utifrån hur marknadsvärdet på berörd del av fastigheten påverkas.

Planläggning och kulturvärden

Plan- och bygglagen reglerar användning av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas. Enligt PBL ska planläggning främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning. Bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Enligt PBL Kap 2 §6 ska vid planläggning bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och *kulturvärdena* på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vid planläggning (...) *ska* bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477)

Enskilda och allmänna intressen samt motstridiga allmänna intressen

PBL kap 2 §1 meddelar att prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De enskilda intressena är inte specificerade i lagen utan de uppkommer först när någon enskild blir berörd av kommunens planläggning eller lovbeslut. Ofta kan allmänna och enskilda intressen sammanfalla eller sammanjämkas på ett tillfredsställande sätt (Boverket).

I kap 2 definieras vidare vad som anses vara allmänna intressen. Här återfinns till exempel både kulturvärden och utveckling av bostadsbeståndet och bostadsbyggande.

Avvägningen mellan olika intressen sker i detaljplaneprocessen och beslutas i samband med planens fastställande av en politisk nämnd. Som underlag för avvägningen har Stockholm stad inte bara ÖP, utan även till exempel Stockholms byggnadsordning (2021) och andra styrdokument och målsättningar.

Förslag till åtgärder/ Sammantagen slutsats

-I första hand bör byggnaden inom kv Hingsten 1 försöka bevaras. Byggnaden bidrar till platsens identitet och det historiska sammanhanget i miljön och utgör ett allmänt intresse.

- Varken kontors/verkstadsbyggnaden på kv Enigheten 25 och 26 eller byggnaden på kv Hingsten 2 bedöms ha *särskilda* kulturhistoriska värden baserat på Boverkets allmänna råd för bedömning av kulturvärdet.

-Detaljplaneförslaget föreslår flerbostadshus utmed Bällstavägens södra sida. Detta område har hittills präglats av en-, och tvåbostadshus samt mindre flerfamiljshus med omfattande grönska. Det är av betydelse för stadsbilden att en övergång mellan bebyggelsens olika skala gestaltas med finesse. Ett alternativ kan här vara att flytta det ursprungliga huset i Kv Hingsten 1 och lägga det längre in på tomten och på så sätt behålla delar av den historiska berättelsen och samtidigt skapa en övergång i skala mellan nyproducerat och äldre bebyggelsemiljö.

-En byggnadsantikvarie kan med fördel delta i kommande detaljplaneprocess för att bidra till att hitta avvägningen mellan kulturvärden och övriga allmänna intressen.

Med vänlig hälsning

Tyréns Sverige AB



Anna Carver
Bebyggelseantikvarie

anna.carver@tyrens.se
010 452 20 62