

Utredning av möjlighet till flytt av hus i kvarteret  
**HINGSTEN 1, MARIEHÄLL**



Slutrapport

2023-03-09

**Uppdrag:** 328695 Hingsten 1, Mariehäll, Flytt av villa  
**Titel på rapport:** Utredning av möjlighet till flytt av hus i kvarteret  
Hingsten 1, Mariehäll  
**Status:** Slutrapport  
**Datum:** 2023-03-09

### **Medverkande**

**Beställare:** Lägerplatsen fastigheter AB  
Mariehällstugan Fastighets AB  
**Kontaktperson:** Torbjörn Blomqvist  
**Konsult:** Hossam Heddini, Konstruktör  
Anna Carver, certifierad sakkunnig Kulturvärde  
**Uppdragsansvarig:** Anna Carver  
**Kvalitetsgranskare:** Hossam Heddini

### **Revideringar**

**Revideringsdatum:** Revideringsdatum.  
**Version:** Version.  
**Initialer** Initialer.

Uppdragsansvarig



Datum: 2023-03-09



## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning .....</b>	<b>5</b>
1.1 Bakgrund .....	5
1.2 Syfte .....	5
1.3 Uppdrag .....	5
<b>2 Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
2.1 PBL och kulturmiljön .....	6
2.2 Stockholms översiktsplan .....	6
2.3 Stockholms byggnadsordning och strategi för varsam utveckling av småhus-, och villaområden .....	7
2.4 Stadsmuseets klassificeringskarta .....	9
2.5 Remissyttranden från detaljplanens samråd .....	10
2.6 Tidigare utredningar .....	11
<b>3 Platsen och byggnaden .....</b>	<b>12</b>
3.1 Basfakta .....	12
3.2 Inventering .....	13
3.3 Kulturvärden .....	15
<b>4 Scenario 1-flytt inom fastigheten .....</b>	<b>18</b>
4.1 Teknisk beskrivning av flytten .....	18
4.2 Kostnad .....	18
4.3 Konsekvenser för byggnadsverket .....	18
4.4 Kulturhistorisk konsekvens .....	19
<b>5 Scenario 2-Huset flyttas inom Mariehäll .....</b>	<b>20</b>
5.1 Teknisk beskrivning av flytten .....	20
5.2 Kostnad .....	21
5.3 Konsekvenser för byggnadsverket .....	21
5.4 Kulturhistorisk konsekvens .....	21
<b>6 Scenario 3-Huset flyttas till okänd avlägsen plats .....</b>	<b>22</b>
6.1 Teknisk beskrivning av flytten .....	22
6.2 Kostnad .....	22
6.3 Konsekvenser för byggnadsverket .....	22
6.4 Kulturhistorisk konsekvens .....	23

<b>7 Slutdiskussion .....</b>	<b>23</b>
-------------------------------	-----------

<b>8 Övrigt .....</b>	<b>24</b>
-----------------------	-----------

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Arbete pågår med en ny detaljplan för fastigheterna Enigheten 25 och 26 m fl i stadsdelen Mariehäll, Stockholm. Planen var på samråd under sommarhalvåret 2022. I planområdet ingår fastigheten Hingsten 1, som är bebyggd med en trävilla uppförd i början av 1900-talet. Villan har i flera av varandra oberoende utredningar bedömts som särskilt kulturhistoriskt värdefull i enlighet med PBL 8:13 (Max Laserna 2014, Bjerking 2021 och Tyréns 2021). Samrådsyttranden har inkommit från bland annat Stockholms stadsmuseum och Stockholms skönhetsråd vilka båda avråder från rivning av huset och förespråkar bevarande av det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet Mariehälls villastad.

## 1.2 Syfte

Stadsbyggnadskontoret har begärt en utredning av huruvida byggnaden i kv Hingsten 1 kan flyttas samt vilka konsekvenser detta skulle få för byggnadens och miljöns kulturvärden. Följande utredning syftar till att ta reda på hur en flytt av aktuellt hus skulle kunna gå till ur ett tekniskt/praktiskt perspektiv samt analysera vilka eventuella konsekvenser en flytt skulle få för miljöns kulturvärde. Förutsättningarna för flytt har enbart studerats översiktligt i syfte att identifiera konsekvenserna för kulturvärdet. Om en flytt blir aktuell återstår att detaljstudera tekniker och färdvägar samt kostnader.

## 1.3 Uppdrag

På uppdrag av fastighetsägare Mariehällsstugan Fastighets AB genom Torbjörn Blomqvist har Tyréns utrett ovanstående frågeställningar. Ansvarig byggnadskonstruktör har varit Hossam Heddini och Anna Carver, byggnadsantikvarie och certifierad sakkunnig kulturvärde, har agerat uppdragsansvarig. Jonna Nilsson har varit medverkande antikvarie.

## 2 Förutsättningar

### 2.1 PBL och kulturmiljön

Plan och bygglagen (2010:900) föreskriver att vid planläggning ska 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 (PBL 2:6).

Lagen föreskriver vidare att rivningslov ska lämnas om en byggnad inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga, -eller konstnärliga värde (9:34). Vid beslut om rivningslov ska kommunen väga allmänna intressen mot enskilda intressen.

#### Ändring och flyttning

Ändring och flyttning av en byggnad skall utföras varsamt så att dess karaktärsdrag beaktas och dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara enligt 8 kap 17 § PBL. För byggnader som bedöms som *särskilt* värdefulla gäller förbud mot förvanskning av dess värden enligt 8 kap 13 § PBL.

### 2.2 Stockholms översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan "Stockholm växer" vann laga kraft 23 mars 2018. Översiktsplanen beskriver hur Stockholm besitter en komplex och mångfacetterad kulturmiljö. I och med att kulturmiljön är ett allmänt intresse finns ett särskilt ansvar att förvalta och utveckla staden i linje med aktuella lagar och överenskommelser.

Stockholm stad framhåller att bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och har betydelse för stads- och landskapsbild ska ses som en resurs i stadsutvecklingen. *Nya tillägg i stadsväven ska uttrycka ett medvetet förhållningssätt till kulturmiljöns värden med utgångspunkt i kunskap om stadsdelarnas olika karaktär, hur de samspelar med landskapets förutsättningar, deras olika stadsplanemönster och hustyper.*

Att väva samman ny bebyggelse med befintliga värden i stadsbyggandet nämns som angeläget och att nya tillägg i stadsväven ska uttrycka ett medvetet förhållningssätt till kulturmiljöns värden. (s.64)

Den berörda fastigheten är belägen i ett område som är utpekad som "Stadsutvecklingsområde-omvandling". Området föreslås att omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. En viktig del i stadsutveckling för dessa områden beskrivs vara att förstärka de gröna kvaliteterna liksom säkerställa funktioner som skolor och förskolor. Särskilt pekas Ulvsunda industriområde ut, beläget längre söder om den aktuella fastigheten, som ett område med fortsatt mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Fastigheten är belägen i direkt anslutning till det nya bostadsområdet Annedal som genomgått stor förändring från industri till bostäder.

**Planeringsinriktningar gällande kulturmiljöer enligt ÖP:**

- Kunskap om stadens stadsbyggnadskaraktärer och stadslandskapet ska vara en utgångspunkt vid förändring, förnyelse och förtätning i stadens befintliga områden.
- Kulturmiljöns värden ska fortlopande identifieras, säkerställas, tas omhand och utvecklas.
- Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.
- Bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och har betydelse för stads- och landskapsbilden ska ses som en resurs i stadsutvecklingen

## 2.3 Stockholms byggnadsordning och strategi för varsam utveckling av småhus-, och villaområden

### Byggnadsordningen

Stockholms byggnadsordning (2020) är ett kunskapsunderlag och vägledande dokument som syftar till att förtydliga översiktsplanens delar om allmänna intressen: Kulturmiljö i en växande stad samt Arkitektur och gestaltning. Byggnadsordningen syftar till att vara stöd i planering och bygglovsprövning och är vägledande vid tillämpningen av Plan- och bygglagens regler om förhållningssätt till stads- och landskapsbilden samt natur-, och kulturvärden. Alla förändringar ska göras omsorgsfullt med hänsyn till befintliga karaktärsdrag. Byggnadsordningen syftar även till att ge stöd för bedömningar av PBL:s krav på god form-, färg, och materialverkan.

I byggnadsordningen konstateras att i den fortsatta utvecklingen av Stockholm kommer delar av staden att förändras när nya bitar läggs till mosaiken av stadens stadsbyggnadskaraktärer. Att lägga till är en naturlig utveckling i stadens historiska framväxt och tecken på en vital stad. Viktigt är dock att alltid beakta stadens karaktärer och bygga vidare med stöd av

dessas i lager på lager från olika tider. I byggnadsordningen identifieras en rad olika stadsbyggnadskaraktärer och det kan konstateras att det aktuella fastigheten ligger i ett område som har karaktären av en tidig 1900-tals villastad. Karaktäristiskt för området är de fritt liggande byggnaderna i trädgårdslandskap omgivna av oregelbunden slingrande vägnät som följer terrängen.

**Följande punkter genomsyrar byggnadsordningen:**

- Stadens rum och bebyggelse ska utvecklas i relation till alla skalor, från detalj till staden som helhet.
- Det byggda ska ta stöd i kunskap om historien, spegla samtiden och planeras för framtida behov.
- Det byggda ska utformas med stöd i kunskap om den specifika platsen.
- Arkitekturen ska uttrycka sin samtid, utvecklas med stöd i kunskap om Stockholms karaktär samt kunna beskrivas som idé.
- Det byggda ska användas som verktyg för att bidra till att lösa samhällets långsiktiga behov och tillföra staden hållbara kvaliteter med människan som utgångspunkt.

**Strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Strategin för varsam utveckling av småhus-, och villaområden togs fram 2021. Syftet med strategin, som även innehåller vägledning, är att klargöra värdena i stadens villa- och småhusområden och genom vägledning styra utvecklingen i önskvärd riktning. Syftet är att strategin ska fungera som stöd vid bedömningar och ge ökad rådighet för stadsbyggnadsnämnden i sitt myndighetsutövande.

I strategins inledning slås det fast att Stockholms karaktär skapas genom stadsdelarnas och byggnadernas unika prägel och att det är ett stort ansvar att både ta tillvara och samtidigt utveckla stadens kvaliteter när staden växer.

Enligt strategin är Stockholms småhus- och villaområden viktiga för staden och utgör en unik och attraktiv boendemiljö som är efterfrågad av många. Områdena utgör en del av Stockholms karaktär som behöver värnas när staden växer. Exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag *kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär*. Fällning av träd och annan grönska, komplettering genom (...) flerbostadshus, omfattande markarbeten eller hårdgöring av grönytor är några exempel på en sådan utveckling. Sammantaget kan konsekvenserna bli att ett område förändras så att kulturhistoriska värden förloras på ett sätt som inte varit avsett och inte är önskvärt.

Området söder om Bällstavägen i Mariehäll pekas ut som "villastad" i strategin.



**Vägledning för villastäder enligt strategin:**

-Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

-Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar *och närliggande bebyggelse*. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.

-Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. *Beakta närliggande bebyggelse.*

-Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.

-*Bibehåll gaturummens gröna karaktär* genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.

**Aspekter som bedöms ha stor påverkan vid förändring och förtätning av villastäder:**

-Byggnaders anpassning till terräng och mångfalden av hustyper.

-Byggnaders placering i relation till gaturum.

-Förändring av områdets gröna karaktär.

-Utfarter, anordnande av parkering och hårdgöra av ytor.

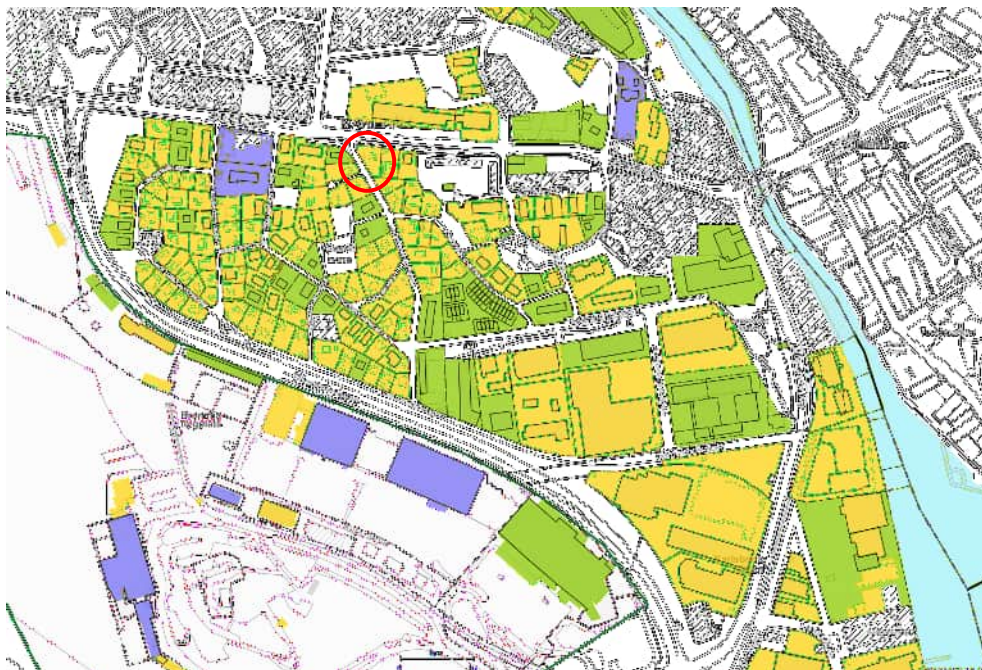
-Volym, proportioner och takform (huvudbyggnader, tillbyggnader, komplementbyggnader).

-Material, färgsättning och byggnadsdelar.

## 2.4 Stadsmuseets klassificeringskarta

Fastigheten är gulmarkerad i Stadsmuseets karta för kulturhistorisk klassificering av bebyggelse i Stockholm. Gulmarkeringen innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Detaljerade utredningar av bebyggelsen inom fastigheten som har utförts efter att Stockholms stadsmuseum tog fram klassificeringskartan har dock visat på att byggnaden har särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL 8:13. Se vidare tidigare utredningar.



Figur 1 Stockholms stads klassificeringskarta. Hingsten 1 är markerad med röd ring.

## 2.5 Remissyttranden från detaljplanens samråd

### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet till skydd för Stockholms skönhet har yttrat sig över detaljplaneförslaget och skriver bland annat: avslutningsvis avråder Skönhetsrådet från exploatering på södra sidan av Bällstavägen. Det finns få villaområden kvar som är så brokiga och med så gammal bebyggelse som i Mariehäll och därför är det särskilt värdefullt att behålla dem som finns kvar. Detta uttrycks även i förslagets antikvariska konsekvensanalys: "byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion som har sin huvudsakliga karaktär bevarad utgör en så begränsad del av byggnadsbeståndet att de anses särskilt värdefulla att bevara". Rådet vill påminna om att Mariehäll finns med i stadens nyligen antagna *strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden*. I strategin anförts att områdena behöver värnas när staden växer eftersom de utgör en del av Stockholms karaktär.

### Stadsutvecklingsenheten på Kulturförvaltningen

Stockholm stadsmuseums stadsutvecklingsenhet framhåller i sitt yttrande att delområde 3 (*vilket innehåller kv Hingsten 1*) bör avstyrkas med hänvisning till att villan inom fastigheten Hingsten 1 bedöms vara en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL. Stadsutvecklingsenheten delar

därmed slutsatserna i det antikvariska utlåtandet att villan inom fastigheten Hingsten 1 bör bedömas som särskilt kulturhistoriskt värdefull eftersom den bevarar sina huvudsakliga karaktärsdrag, har en lokalhistorisk koppling och är uppfört före år 1920. Därutöver anser Stadsutvecklingsenheten att det är viktigt att trädgården med bland annat sin poppelträdsrad bevaras. Tomten med planteringar utgör en grön entré till villaområdet och är viktig för läsbarheten av området som villastad.

## 2.6 Tidigare utredningar

Fastighetens kulturvärden har hanterats i flertalet utredningar sedan år 2014 då nuvarande fastighetsägare tillträdde.

- Max Laserna; Antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys, 2014
- Bjerking; Kulturmiljöanalys, Kv Hingsten 1 och 2, kv Enigheten 25-26; samt Mariehäll 1:64 och 1:65 , Stockholms stad
- Tyréns AB; Kulturhistorisk stadsbildsanalys Enigheten 25 och 26, hingsten 1 och 2, Mariehäll 1:64 och 1:62 mfl, 2021
- Tyréns AB, Antikvariskt utlåtande -Angående Kulturvärdet hos bebyggelsen i kv Hingsten1 och 2 samt Enigheten 25 och 26 i Mariehäll, 2021

## 3 Platsen och byggnaden

### 3.1 Basfakta

Adress: Tegelbergsvägen 38, i kv. Hingsten 1, Mariehäll

Struktur: Huset består av tre våningar plus vind och uppfördes troligen 1906 som 2½-plansvilla med källarvåning avsedd för verksamhet och har genomgått flera om- och tillbyggnader.

Konstruktion: Huset har stomme av träväggar och träbjälklag i de övre våningarna. Bottenvåning/souterräng är byggd med bärande tjocka väggar av tegel med kraftiga socklar av granitsten.

Övrig konstruktion: Tomtgränsen mot Bällstavägen är byggd med granitsten och stentrappa med höjd ca 2,5 m.

Fasad: Fasad av liggande vit/grå-målad träpanel och rött tegel på sockel av granitsten.

Yttertak: Sadeltaket har nya tegelpannor med nya takrännor och stuprör. Utvändiga delen av skorstenen är klädd med plåt. Skorstenen är invändigt ombyggd till spiskåpa.

Övriga strukturer: Huset har ett burspråk och upphöjd träaltan med två utvändiga trätrappor.

Fönster: Nya treglasfönster samt gamla fönster (källare och mindre sidofönster).

Teknisk status: Huset är överlag i godtagbart skick.

Tekniska installationer: Huset har värmepanna med bergvärme och vattenburna värmeradiatorer samt elradiatorer.

Interiör: Invändig smal trätrappa till övre våningar och inredd vind. Trappan har bitvis mycket låg höjd.

Köket är ej nyligen renoverat.

Huset har flera badrum/wc med varierande standard.

Innerväggar, tak, dörrar och golv samt snickerier har varierande standard. Källarvåningen har golv av keramiska plattor.

Ritningar: Alla former av ritningar saknas för huset; såväl bygg-, som detaljritningar.

## 3.2 Inventering

Inom uppdraget har enbart okulärbesiktning genomförts med närvarande hyresgäst. Inga provtagningar har utförts.

*Se bilaga 1 för fotodokumentation- bilder 1-61.*

Bild 1: huset betraktat från Tegelbergsvägen.

Bild 2: huset står lägre än angränsande vägen.

Bilder 3, 4: bottenvåning med helstenstegelvägg och fasad med träpanel.

Bild 5: sockel av tjockt granitblock, bärande fasadvägg av helstenstegel.

Bild 6: huset med tre våningar plus vind.

Bild 7: sockel av granitblock, bottenvåning med helstenstegelvägg.

Bilder 8, 9: utvändig trätrappa till altan och ingång.

Bild 10: mur mot Bällstavägen.

Bilder 11, 12: upphöjd altan och entrédörr.

Bilder 13-16: renoverad fasad med ny panel och nya stuprör.

Bilder 17, 18: trädgård med varierande markhöjd.

Bild 19: ny takränna.

Bild 20: sockel av tjock granitsten.

Bild 21: gavel.

Bild 22: gammalt fönster.

Bilder 23, 24: huset med murad skorsten med plåttäckning, renoverat tak med tegelpannor.

Bild 25: trädgård med lutande mark.

Bild 26: bottenvåning, interiör.

Bild 27: pannrum med bergvärme.

Bilder 28, 29: elsäkringar och elmätare.

Bild 30: bottenvåning med tjocka tegelväggar, nya treglasfönster.

Bild 31: bottenvåning med invändig trätrappa.



Bild 32: täckning av rördragning med gipsskivor.

Bilder 33, 35: golv med keramiska plattor.

Bild 34: invändig trätrappa.

Bild 36: --

Bild 37: badrum med jacuzzi.

Bild 38: wc.

Bild 39: köket med elspis och målade golvbrädor.

Bild 40: trägolv efter borttagning av översta skiktet.

Bild 41: befintlig, ej kopplad kamin.

Bild 42: rum med nya fönster, ombyggd radiator.

Bild 43: rum med målade golvbrädor.

Bild 44: handfat.

Bilder 45, 50: trätrappa till vind, mycket låg höjd.

Bilder 46, 48: inredd vind.

Bilder 47, 52: trappa till vind.

Bild 49: uppvärmning med elradiator.

Bild 51: andra våningen med varierande takhöjd.

Bild 53: befintligt mellanbjälklag.

Bilder 54, 55: ombyggd spiskåpa.

Bild 56: träaltan och ytterdörr.

Bild 57: burspråk och skorsten.

Bild 58: burspråk och takanslutningar.

Bilder 59; 60: utrymme under trätrappa och altan.

Bild 61: husets sockel med granitsten och tegel.

### 3.3 Kulturvärden

Både byggnadens och bebyggelsemiljöns kulturvärden är väl utredda i ett flertal utredningar och analyser (se avsnitt 2.6 tidigare utredningar). Att byggnaden och miljön har särskilda kulturhistoriska värden (PBL 8:13) styrks även av Stadsutvecklingsenhetens/Stadsmuseets samrådsutlåtande liksom remissutlåtande från Rådet till skydd för Stockholms skönhet.

Kulturhistoriska värden i korthet:

- Miljöskapande värde. Med sin placering i stadsbilden, sin tidstypiska arkitektur och volym bidrar byggnaden till att bevara den historiska läsbarheten och gestaltningen av en sammanhållen villastad.
- Samhällshistoriskt och lokalhistoriskt värde. Representant för den tidiga småskaliga villabebyggelsen i en industriförort, koppling till Sundbybergs tidiga utveckling. Tidigare telefonstation och sko-, och sadelmakeri, vittnar om hur näringsverksamhet och boende tidigare kombinerades i en och samma byggnad.
- Arkitektoniskt värde. Representant för sekelskiftes snickarglädje. Sällsynt sockelkonstruktion i oputsat tegel. Bevarar sina huvudsakliga karaktärsdrag från tiden före år 1920.
- Anpassning till platsens topografi: Hingsten 1 är placerad på ett sätt som samspelar med och följer växlingarna i landskapet. Den är naturligt inbäddad i grönska, ett sätt att bygga på som blir allt mer sällsynt idag. Den bevarade grönskan är dessutom viktig för den historiska läsbarheten som tidig villastad.



*Byggnaden i kvarteret Hingsten 1 bibehåller sina huvudsakliga karaktärsdrag från tiden för uppförandet även om fönstren har bytts ut och verandan har byggts till.*



*Byggnaden ligger inbäddad i väl uppvuxen grönska vilket stärker de miljöskapande värdena. Inte minst viktigt ur detta hänseende är den uppvuxna raden av popplar utmed Bällstavägen och de uppvuxna träden utmed Tegelbergsvägen.*



*Utmed Bällstavägen löper en stenmur som tillkom efter husets uppfördes. Muren har förhöjts vid minst ett tillfälle eftersom Bällstavägen har höjts. Även muren har viktiga miljöskapande kvalitéer.*

### Kv Hingsten 1 -Kulturvärden uttryckta enligt BBR

Bebyggelsen i kv Hingsten 1 belyser **tidigare samhällsförhållanden** och 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 Bällstaån 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 inom kv Hingsten 1 kan sägas illustrera den industriella utvecklingen i Sundbyberg/Mariehäll vid sekelskiftet 1900 och är därmed en del av Sundbybergs **samhällsutveckling**. 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.

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

Huset i kv Hingsten 1 har få 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.

Det tydligaste och starkaste argumentet varför byggnaden på kv Hingsten 1 bör betraktas som *särskilt* värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt är att byggnaden med sin tomt bevarar sina huvudsakliga karaktärsdrag från uppförandetiden och utgör en betydelsefull del av bebyggelsemiljön i Bällsta villastad samt att huset illustrerar den lokalhistoriska samhällsutvecklingen och uppfördes före 1920.

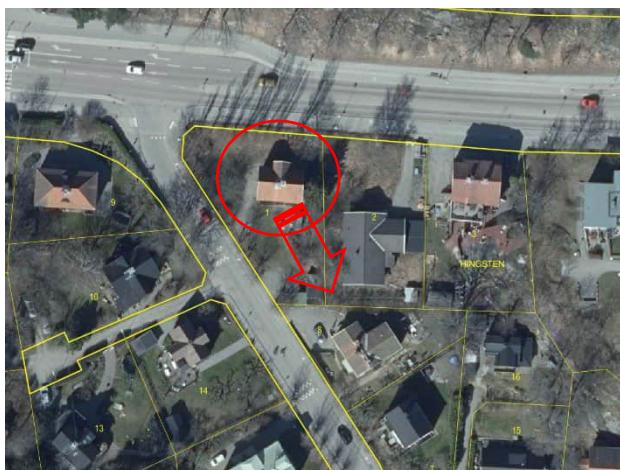
## 4 Scenario 1-flytt inom fastigheten

### 4.1 Teknisk beskrivning av flytten

Byggnaden kan flyttas inom befintlig fastighet och placeras i gränsen mot fastigheten Hingsten 8, utmed Tegelbergsvägen. Det är dock trångt och den exakta placeringen behöver studeras noggrant inte minst i förhållande till angränsande fastigheters bebyggelse.

En flytt inom fastigheten kan genomföras med så kallad "slide"-teknik och innebär att en ny grund byggs upp och det befintliga huset skjuts på balkar från dess nuvarande lägen över till den nya grunden. Åtgärden kräver inget fordon men en kran som kan vara problematisk att få plats med på den trånga tomten.

Ny grund på den nya platsen behöver ha en grundplatta på mark med parallellt stående murar som kan ta belastningen av omgivande mark samt maskiner. Kortsidornas grundmurar kompletteras efter att byggnaden har flyttats på plats. Andra alternativ för grunden finns också, som att den byggs upp efter att huset har kommit på plats. Då kan en murad grund av lecablock fungera. Den nya grunden kan utvändigt kläs med till exempel det äldre teglet och ev granitsockeln, men dessa blir enbart en kuliss eftersom en betongkonstruktion krävs med hänsyn till hållfastheten.



### 4.2 Kostnad

En flyttning inom befintlig tomt kan utföras för omkring 4 miljoner kronor. Då ingår ny grund och VA-anslutning men ingen rot-renovering.

### 4.3 Konsekvenser för byggnadsverket

Vid en flytt måste den ursprungliga, befintliga grunden och källarvåningen rivas. Troligen behövs vissa mindre markarbeten för att klara att ta in



utrustning på tomten vilket riskerar att medföra att träd och vegetation försvinner samt att granitstoplar och grind måste tas bort i alla fall tillfälligt.

Tillfällig störning på trafiken på Tegelbergsvägen kan förväntas.

Vid flytt av byggnad skall byggnaden hanteras varsamt (PBL 8:17) och huset får inte förvanskas (8:13). Dock kommer krav på tekniska egenskaper i enlighet med PBL 8:4 att träda in, i samband med att byggnaden iordningställs. Krav på till exempel energiprestanda, brandskydd, skydd mot buller och tillgänglighet kan då komma att behöva hanteras inom byggnaden. Det finns möjlighet att göra avsteg från tekniska egenskapskrav med hänsyn till byggnadens kulturvärden (BFS 2011:26). Hur dessa eventuella avsteg skulle hanteras kan inte förutses då det beror på hur byggnaden skulle vara tänkt att användas, och bedömningar i det enskilda fallet.

## 4.4 Kulturhistorisk konsekvens

En flytt inom tomten skulle kunna bevara de övre våningsplanen av huset, inklusive den tidstypiska panelarkitekturen, byggnadens volym med högrest sadeltak och glasverandan. Stora delar av trädgården och de uppvuxna träden skulle behöva tas bort i samband med entreprenaden. Resterande delar så som muren mot Bällstavägen och de uppvuxna popplarna skulle försvinna i och med detaljplanens förslag till ny bygg rätt. Även husets interiör bör kunna bevaras till stora delar, denna innehåller dock relativt få typiska karaktärsdrag från tiden för husets uppförande, men ursprungliga golv, äldre dörrar och snickerier kan bevaras liksom murstocken och delar av planlösningen som är ursprunglig.

En flytt inom fastigheten innebär därmed att husets arkitekturhistoriska värden delvis bevaras i och med att byggnaden skulle kunna vara igenkänningsbar exteriört. Källare och grund skulle dock förlora all sin autenticitet, men kan med en god rekonstruktion ändå bidra till att byggnadens karaktärsdrag bevaras.

Husets samhällshistoriska värde bevaras till viss del med ett dylikt förfarande. Bara att huset finns kvar innebär att berättelsen om de tidiga bosättarna i Bålsta villastad kommer att kunna vara fortsatt avläsbart. Förlusten av husets sammanhang med den ursprungliga källaren, den ursprungliga placeringen, muren mot vägen och den uppvuxna tomten som innebar viktiga möjligheter till självhushållning i början av 1900-talet förvårar dock kulturmiljöns läsbarhet avsevärt varför det kulturhistoriska värdet minskar. De miljöskapande värdena utplånas och huset kommer inte

längre att bidra till bebyggelsemiljön som helhet då dess värde i detta sammanhang till stor del samverkar med trädgårdsmiljön och förhållandet mellan bebyggd kvartersmark och ytan trädgårdsmiljö. Karaktären av villastad försvinner då tomten blir för högexploaterad för att bidra till villastadskaraktären.

*Skulle byggnadens kulturvärden bestå till den grad att byggnaden fortsatt skulle kunna bedömas som en särskilt värdefull? Knappt. Allt för många delar av det sammansatta kulturvärdet går förlorat.*

## 5 Scenario 2-Huset flyttas inom Mariehäll

### 5.1 Teknisk beskrivning av flytten

Huset kan flyttas till en annan lämplig tomt i närmiljön. Plats har inte utretts inom ramen för detta uppdrag. Platsen behöver vara relativt plan, eller kunna iordningsställas så att den går att angöra med stora fordon utan större lutning. Det bör också finnas ett visst utrymme runt huset som kan iordningsställas som tomt, eftersom en villa av detta slag historiskt har omgivits av en trädgård. Marken behöver vara tillgänglig för den som skall ansvara för att flytta huset.

Vid flytt mellan olika tomter skjuts järnbalkar in under bärande delar av stommen och under skorstensstocken gjuts en tillfällig betongplatta för att hålla skorstensstocken på plats under flytten. Därefter rivs grundmuren och ett fordon kan komma in under huset och därefter försiktigt lyfta huset med hjälp av järnbalkarna.

Angöring till tomten måste ske via Tegelbergsvägen på grund av höjdskillnaderna och troligen behöver tomten fyllas upp någon meter för att fordonet ska kunna angöra och lämna tomten utan allt för stor höjdskillnad. Färdvägen till en ny tomt måste vara relativt platt, ekipaget kan ta en maxlutning på 6%. Det finns en risk att höjdskillnaderna och svängradierna blir för tigha på den befintliga tomten, varför flytt i så fall inte skulle vara möjlig.

Byggnadsdelar så som fönster, dörrar, glasveranda, sanitetsporslin, väggfast köksinredning etc liksom eldstad, och skorstensstock behöver inte demonteras inför flytten utan kan sitta kvar. Flytten innebär däremot rörelser i byggnaden som innebär att justering och renovering av husets funktioner såväl som ytskikt behöver iordningsställas innan huset kan användas på nytt, en rot-renovering blir därmed nödvändig. Vid

genomförande av en flytt inträder krav på att uppfylla de tekniska egenskapskraven på den nya platsen. Se vidare ovan under rubriken 4.3.

Arbetet behöver göras under lämpliga väder och klimatförhållanden och sommarhalvåret är därför att föredra. Flytt av en byggnad innebär att färdvägen behöver planeras noggrant då vägen inte får innehålla allt för kraftiga lutningar, eventuella broar och vägbanor måste kontrolleras för hållfasthet och vägens fria höjd måste kontrolleras i förväg mot ekipagets höjd (i förekommande fall omkring 15 meter). Skyltaranordningar och belysning kan behöva tas ned tillfälligt, tillstånd hos polis, kommun och eventuellt Trafikverket måste sökas för att få nyttja allmän väg. Ekipaget förflyttas i gånghastighet vilket innebär att stopp i trafiken etc kan bli omfattande.

På byggnadens nya plats krävs en ny grund, se ovan under rubriken 4.1.

## 5.2 Kostnad

Ca 5 miljoner kronor med ny grund och VA-anslutning men utan rot-renovering. Eventuell kostnad för den nya tomten tillkommer.

## 5.3 Konsekvenser för byggnadsverket

Flytten innebär att en ny grund måste byggas på den nya tomten. Denna kan. Liksom i scenario 1, utföras av betong och därefter kläs med tegel och granitstenar och efterlikna den befintliga sockeln.

Huset behöver efter genomförd flytt rot-renoveras och de tekniska egenskapskrav kan komma att behöva uppfyllas. Liksom ovan är det svårt att bedöma vilken påverkan detta får på husets ursprungliga utförande och kulturvärde, men det finns stöd i BBR för att göra undantag från tekniska egenskapskrav på grund av en byggnads kulturvärden så länge undantagen inte riskerar att medföra fara för människors hälsa och säkerhet.

## 5.4 Kulturhistorisk konsekvens

Den kulturhistoriska konsekvensen av flytten innebär liksom i scenario 1 att byggnadens arkitekturhistoriska värden bevaras till viss del och att den samhällshistoriska berättelsen och vittnesbörden om samhällsutvecklingen och Sundbybergs tidiga industrier delvis bevaras. Berättelsen blir dock kraftigt utarmad för försvagad eftersom varken grund, tomt eller det ursprungliga läget fortsatt kan läsas ihop med byggnaden.

Byggnadens miljöskapande värden som till stor del konstitueras av villans arkitektur, muren mot Bällstavägen, de uppvuxna träden och trädgården och inte minst förhållandet mellan bebyggd yta och trädgård placerad invid en av villaområdets huvudinfarter försvinner dock helt varpå kulturvärdet

*Skulle byggnadens kulturvärden bestå till den grad att byggnaden fortsatt skulle kunna bedömas som en särskilt värdefull? Nej. Allt för många delar av det sammansatta kulturvärdet går förlorat.*

## 6 Scenario 3-Huset flyttas till okänd avlägsen plats

### 6.1 Teknisk beskrivning av flytten

Flytten går till på samma sätt som då huset flyttas lokalt inom Mariehäll.

Den stora skillnaden blir färdvägen och möjligheten att inom en tätbebyggt område som Stockholm med omnejd kunna frakta huset och undvika broar och viadukter, anpassa vägen i form av tillfällig nedmontering av skyltar, lampor etc är begränsade. Påverkan på trafiken kan ju också innebära att nödvändiga tillstånd inte erhålls från polis, kommun och Trafikverket. Större byggnader kan också flyttas med pråm på vatten. Det skulle kunna vara ett alternativ i Mariehäll som ju har Bällstaviken nära. Saken har inte utretts närmare.

Efter genomförd flytt krävs ny grund och rot-renovering på den nya platsen. Konsekvenser enligt ovan.

### 6.2 Kostnad

Erfarenheter från husflyttar i Kiruna säger att en flytt av ett mindre flerbostadshus av trä kostar omkring 10-20 miljoner inklusive allt dvs från nyckel till nyckel. Då ingår projektering av flytt, genomförande, rotrenovering och iordningställande av nya tomten. I den kostnaden ingår en fysisk flytt på 2-3km. Längre fysisk flytt kan ev medföra en större kostnad då iordningställande av färdväg är kostnadsdrivande. Kostnad för den nya tomten tillkommer.

### 6.3 Konsekvenser för byggnadsverket

Se rubrik 5.3 och 4.3.

## 6.4 Kulturhistorisk konsekvens

Vid en längre flytt bevaras de arkitektoniska karaktärsdragen i byggnaden övre våningar liksom i scenario 1 och 2. Samtliga miljöskapande värden försvinner liksom i scenario 2. Dessutom tappar byggnaden den lokalhistoriska kopplingen och stadsdelen Mariehäll tappar ett av sina äldsta hus och kopplingen till det lokala samhällets utveckling och framväxt. Bebyggelsemiljön utarmas.

Kvar blir ett delvis äldre hus (grunden blir ju ny och delar av huset behöver med anledning av de tekniska egenskapskraven troligen bytas ut till exempel fönster) utan lokal förankring. Byggnaden skulle inte längre kunna bedömas som särskilt värdefull.

*Skulle byggnadens kulturvärden bestå till den grad att byggnaden fortsatt skulle kunna bedömas som en särskilt värdefull? Nej. Allt för många delar av det sammansatta kulturvärdet går förlorat.*

## 7 Slutdiskussion

Sammantaget kan konstateras att byggnaden ur ett tekniskt perspektiv är möjlig att flytta både inom tomten och troligen inom både Mariehäll och längre bort. Det är dock inte okomplicerat och kostnaderna skulle kunna uppgå till mellan 4/5 och 15 miljoner kronor. Ev kostnader för ny tomt tillkommer.

Byggnadens kulturvärden påverkas avsevärt i samtliga alternativ då enbart själva huset till del skulle kvarstå, övriga beståndsdelar av miljön som bidrar till att konstituera kulturvärdet så som trädgård, mur och ursprunglig placering förstörs i samtliga alternativ. Den kulturhistoriska berättelsen urholkas då till den grad att byggnaden inte längre uppnår nivån för särskilt kulturhistoriskt värde.

Stadens ambition i ÖP, Byggnadsordning och Strategi för varsam utveckling av småhusområden pekar alla ut vikten av att planläggning sker utifrån den specifika platsens förutsättningar och genom att ta tillvara de kulturvärden och karaktärsdrag som representeras. Översiktsplanen pekar förvisso också ut att Bällstavägen ska utvecklas till ett stadsstråk, men vad som ligger i detta begrepp preciseras inte närmre. Däremot definierar Strategin för varsam utveckling av småhusområden ut Mariehäll som ett villaområde och betonar vikten av att denna typ av miljö värnas vid komplettering.



Både rådet till skydd för Stockholms skönhet och Stadsmuseet har påtalat att planförslaget beträffande kv Hingsten 1 inte är förenligt med platsens kulturvärden och framhåller att planen bör ändras i detta avseende.

### **Alternativ för framtida hantering**

Två alternativ för hantering miljöns kulturvärden kan identifieras.

-Byggnaden på kv Hingsten 1 bevaras i befintligt läge och fortsätter att utgöra en del av villastaden. Samtliga kulturhistoriska och miljöskapande värden bevaras.

-En mindre exploatering tillåts utmed Bällstavägen i syfte att den tillkommande bebyggelsen kan utgöra en brygga i skala och volym mellan villaområdet söder om Bällstavägen och Annedals storskaliga flerbostadshus. Som riktmärke kan byggnadsvolymen i kvarteret Hingsten 3 och Hingsten 12. Med detta alternativ bevaras mer av den ursprungliga tomtytan och trävillan kan flyttas närmre Hingsten 8 och Hingsten 2. Mer vegetation kan bevaras och kontrasterna i skala mellan tillkommande bebyggelse och villaområdet minskar vilket innebär en varsammare utveckling av villaområdet i enlighet med till exempel Skönhetsrådets remissutlåtande. Hingsten 1 skulle fortfarande inte bevara så stora delar av sitt kulturvärde att miljön är fortsatt särskilt värdefull, men mer grönska, bättre hantering av möten mellan olika stadsbyggnadskaraktärer och bevarade arkitektoniska värden skulle kunna uppnås som en kompromiss mellan olika allmänna och enskilda intressen.

## **8 Övrigt**

Vid alternativ med provisorisk flyttning med mellanplacering/lagring tillkommer kostnader för ytterligare transport, markhyra, provisorisk konstruktion för montering av träbyggnaden med tillhörande uppvärmning samt lagring av övriga nedmonterade husdelar. Därtill innebär en provisorisk uppställning av en äldre byggnad risk för att skador uppstår vilket ytterligare försvårar slutgiltig placering och fördyrar kostnaden för iordningsställande på ny plats. Tillfällig mellanlagring av huset bör därför undvikas.

## 9 Källor

### Intervjuer:

Mats Helin, LTH traktor, 2022-12-13

Lukas Kvarfordt, Exploateringskontoret, 2023-01-13

Petri Hiedala och Kroistofer Karlström, Marbit AB, 2023-02-02

Övriga underlag är angivna i den löpande texten.