



ANTIKVARISK FÖRUNDERSÖKNING
PRÄSTLÄNGAN
STORA SKÖNDAL

2021-02-11
REV 2021-02-22

WILUND ARKITEKTER & ANTIKVARIER AB
NYBROGATAN 81 114 41 STOCKHOLM
08-23 19 39
WWW.WA2.SE
KONTORET@WA2.SE



Kartutsnitt med objektets omgivning. Objektet vid svart pil. Källa Länsstyrelsernas WebGis

Prästlängan Stora Sköndal

Beställare: Stora Sköndals Fastighetsutveckling AB

Antikvarisk förundersökning och värdering

Paul Wilund, arkitekt MSA, byggnadsantikvarie SPBA fil.mag. Sakkunnig kontrollant av kulturvården K (KUL2)

I. Förord

Uppdraget avser en antikvarisk förundersökning avseende flerbostadshuset Prästlängan på Stora Sköndal.

En antikvarisk förundersökning utgör en fristående undersökning av kulturhistoriska värden i en byggnad eller i ett område. Undersökningen skall tydliggöra byggnadens kulturvärden, kvaliteter och karaktärsegenskaper, samt identifiera vilka företeelser som är värdebärande.

Till förundersökningen bör kopplas en konsekvensbeskrivning av vilken framgår hur man avser att tillgodose varsamhetskraven och hur avvägningar gentemot andra grundläggande samhällskrav (tekniska egenskapskrav) har skett. I det aktuella fallet tas även ställning i fråga om byggnaden bör beviljas rivningslov enligt PBL 9 kap 36§

Paul Wilund
Arkitekt MSA, Byggnadsantikvarie SPBA fil.mag.
Certifierad sakkunnig kulturvärden – K (KUL2)

I arbetet med förundersökningen har Mika Blomqvist, arkitekt SAR/MSA, medverkat som handläggare

Wilund arkitekter & antikvarier AB
Nybrogatan 81
114 41 Stockholm
08-231939 & 070-6639639
kontoret@wa2.se
www.wa2.se

2. Administrativa uppgifter

FASTIGHETSDATA

Objekt: Prästlängan,

Adresser: Nils Lövgrens väg 2 och 4

Fastighetsbeteckning: Sköndal 1:8 (del av)

Församling/Socken: Farsta

Kommun: Stockholm

Län: Stockholms län

Ägare: Stiftelsen Stora Sköndal

3. Sammanfattande bedömning

Prästlängan är ett pensionärshem uppfört under andra halvan av 1950-talet som ett hem för pensionerade präster och deras familjer.

Byggnaden är uppförd i en för 1950-talet typisk arkitektur med hög materialkvalitet och livfulla fasader utförda med stor variation.

Prästlängan är en del av den vid samma tid uppförda Kyrkbyn som i sin tur är en del av övrig bebyggelse i området tex kyrkan, elevhemmen, vårdbyggnaderna och Skogsbyn. Byggnaden är därmed del av ett sammanhang som berättar om verksamheten vid Stora Sköndal och även om 1900-talets samhällsutveckling i stort.

Byggnaden har höga kulturhistoriska värden. Den är grönklassad av Stockholms stadsmuseum och den ingår i de områden som utpekats som av högsta värde i Nyréns kulturmiljöanalys från 2015.

Byggnaden har eftersatt underhåll. Den sammanlagda bedömningen är dock att det saknas förutsättningar för rivningslov.

4. Historik

Egendomen Sköndal finns belagd sedan 1397. På 1500-talet fanns här en frälsegård som kallades Siundae som var en förvrängning av ordet Sjöända, vilket naturligtvis kommer av gårdens läge vid Drevviken. Gården ägdes enligt traditionen av drottning Kristina under en del av hennes regeringstid, och hon ska ha jagat här. Gården blev säteri under första halvan av 1600-talet (olika uppgifter finns) och huvudbyggnaden Kristinahuset uppfördes 1686 då Claes-Henrik Grönhagen var ägare. Under hans tid så börjar namnet Siöndahl användas. Grönhagen ägde Sköndal till 1738, därefter bytte gården ägare flera gånger under 1700- och 1800-talet. Vid en delning av gården på 1830-talet bildades Stora Sköndal och Lilla Sköndal.

Svenska Diakonisällskapet köpte gården Stora Sköndal 1904, ägorerna var då på ca 450 tunnland. Detta omfattade då det nuvarande området upp till Tyresövägen samt huvuddelen av den mark som stadsdelen Sköndal numera ligger på. Vid nuvarande Kyrkbyn fanns en del ekonomibyggnader som hörde till gården. 1905 kompletterades huvudbyggnaden med en byggnad avsedd för alkoholistvård, det sk Hemmet, beläget norr om säteriets huvudbyggnad. Vid samma tid uppfördes ett antal villor avsedda att fungera som pensionärsbostäder, detta var Kullen, Sofiero och Tubo. 1913 uppfördes även Villa Solbacken som ett vilohem för trötta och sjuka präster.

1908 byggdes Berga som en byggnad avsedd för vård av alkoholskadade. 1917 lades dock alkoholistvården ned och istället inriktades verksamheten på epileptikervård. Berga ändrades för denna verksamhet och en ny byggnad Normansgården uppfördes norr om Berga 1923, dessa två byggnader kom senare att byggas ihop. Invid Berga så uppfördes villan Tillberga som personalbostad för föreståndaren.

1909 anlades en begravningsplats som 1915 kompletterades med ett kapell. 1927 påbörjades ett sedan länge planerat bygge av en kyrka som invigdes 1929 och klockstapel 1930. Arkitekt var Hakon Ahlberg. Samtidigt som kyrkan uppfördes ändrades villa Tubo till prästgård.

Under 1940-talet kom utbildningsverksamheten att utvecklas allt mer. Diakonutbildningen ändrades så den skedde på högskolenivå. På 1950-talet så startades musiklinje och prästutbildning. Den utökade verksamheten medförde ett ökat lokalbehov och man uppförde 1948-49 ett elevhem – Botvidsgården vilken ritades av Tor Boije som vid denna tid var anställd på Hakon Ahlbergs kontor. 1958-60 uppfördes elevhemmet Stefansgården, återigen med Tor Boije som arkitekt.

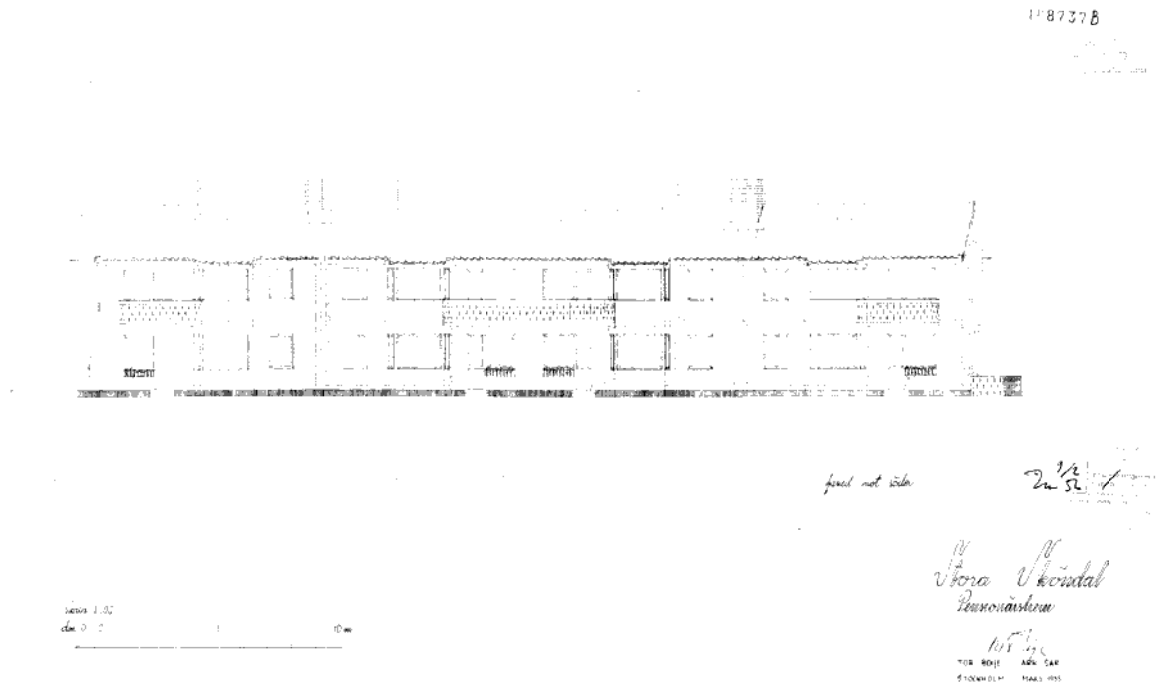
1952 uppfördes Kyrkbyns gästhem på den plats där herrgårdens flygel legat tidigare. Även denna ritades av Tor Boije. Vid samma tid uppfördes ytterligare en pensionärsvilla, den sk Andrénska villan.

KYRKBYN

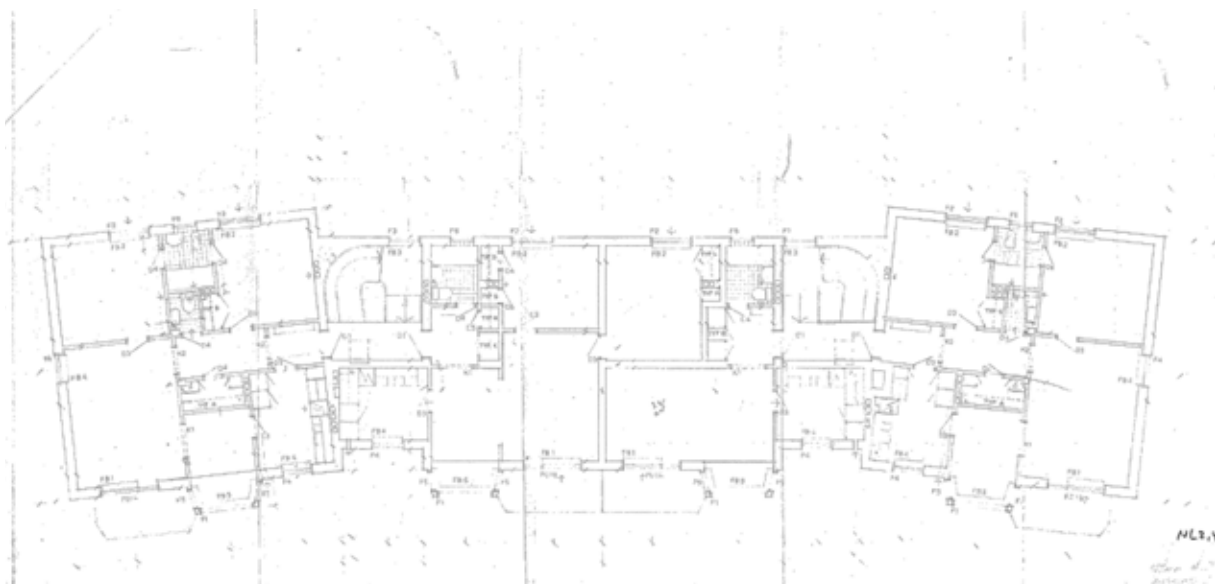
1954-58 uppfördes 13 villor inom området mellan herrgården och kyrkan, den så kallade Kyrkbyn. Detta var på den yta där det tidigare legat ekonomibyggnader för lantbruket. Villorna placerades efter ett fritt planmönster där man nyttjade landskapets värden. Villorna uppfördes av gifta pensionärer som fick bo där till sin bortgång, efter detta tillföll byggnaderna diakonisällskapet.

PRÄSTLÄNGAN

Vid samma tid uppfördes ett småskaligt lamellhus i den norra delen av Kyrkbyn. Huset var avsett för pensionerade präster med familjer. Byggnaden fick därmed namnet Prästlängan. Byggnaden fick en upplöst planform genom att den gestaltades som tre byggnadskroppar som bildade en böjd form mot söder genom att trapphusen gjorts avsmalnande. Byggnaden består av 8 lägenheter, varav 4 med egen uteplats i söder och 4 med generösa balkonger balkonger. Lägenheterna fördelar sig på 4 st 3 rok + matrum i gavellägena och 4 st 2 rok + matrum i mittpartiet. Varje lägenhet har kök, matplats och vardagsrum i fil mot ängen i söder och sovrum och badrum mot norr. Planlösningarna är öppna med siktlinjer åt flera håll. Arkitekt för både villor och flerbostadshuset var även denna gång Tor Boije och bygglovhandlingarna är daterade till år 1955.



Tor Boijes ritning för Södra fasaden 1955, Fasaden delas in i sektioner med fyra vinklade burspråk där även taket krugar ut. Lägenheterna i bottenplan har egen uteplats, övre plan har generösa balkonger.



Plan av bottenvåningen 1955. Byggnaden består av tre byggnadskroppar sammanbundna med två trapphus. Genom att trapphusen smalnar av söderut så får huskroppen en böjd form mot söder. Notera de smarta lägenhetsplanerna med köke, matrum och sällsapsrum mot ängen i söder och sovrum och badrum mot norr.



Flygbild från 1958 visandes diakonianstalten med herrgården och elevhemmet Botvidsgården i söder, kyrkbyns gästhem, kyrkbyn med villor och prästlängan och öster om det kyrkan. Norr om Nils Lövgrens väg ligger ett par villor samt personalens radbus i Lövhölmensområdet.

Liknande pensionärsbostäder som de i Kyrkbyn uppfördes även snarlika villor i området Lövholmen och Ekbacken, i dessa områden så kom dock pensionärsvillorna att blandas upp med villor och radhus avsedda för personalbostäder. Kyrkbyn, Lövholmen och Ekbacken växte fram parallellt.

Genom uppförandet av Kyrkbyn, Lövholmen och Ekbacken så skapades tillsammans med Botvidsgården, Stefansgården och Kyrkbys gästhem en central del i anläggningen med ett stort antal bostäder och anläggningar av liknande karaktär och arkitektur. Samtliga uppförda mellan 1940 och 1960. Byggnaderna har genomgående lekfullt gestaltade putsade fasader, ofta med detaljer som omfattningar och eleganta smidesräcken under sadeltak eller valmade sadeltak i tegel.

SKOGSBYN

Konceptet med pensionärsbostäder i villor med tillgång till service visade sig vara framgångsrikt. Detta ledde till en större expansion med 93 villor. Denna skedde från år 1960. Skogsbyn föregicks av en arkitekttävling och det var arkitekt Gösta Åbergh som vann och som kom att rita anläggningens byggnader, både villor och serviceanläggningar medan landskapet gestaltades av den kända och banbrytande landskapsarkitekten Ulla Bodorff. Skogsbyns villor och serviceanläggningar uppfördes i tegel. Villorna i för tiden typisk kalksandsten, dvs Mexitegel medan servicebyggnaderna uppfördes i rött tegel. Servicebyggnaderna gestaltades med inspiration från både klosteranläggningar och atriumhus med stora innergårdar.

Ulla Bodorff var en tongivande landskapsarkitekt under efterkrigstiden, och anses ha varit med och introducerat funktionalismen inom landskapsarkitekturen. Bodorff var under en stor del av sin karriär verksam i flera projekt på Stora Sköndals område. Här finns terrasseringar vid Kristinahuset men även mer funktionalistiska landskapsgestaltningar i Kyrkbyn och Skogsbyn. Hela anläggningen är på sätt och vis en antologi över Bodorffs yrkesgärning.

KOLLEKTEN OCH BYGGNADERNA

VID NILS LÖVGRENS VÄG

1988 uppfördes en grupp med tre stora flerbostadshus med äldreboistäder i Kvarteret Kollekten, ett församlingshem och Björkgården som är ett gruppboende för dementa.

Skogsbyn kompletterades på 1990-talet med ett antal nya parhus och villor i norr.

2002 byggdes 6 flerbostadshus utmed Nils Lövgrens väg mellan Kyrkbyn och Lövholmen/Ekbacken.

Genom tilläggen i de centrala delarna under 1980-talet och 2002 så ändrades den centrala delen av miljön från ett öppet och relativt glest bebyggt parklandskap med karaktär av äldre odlingslandskap till en mer stadsmässig struktur med hus längs med gatulivet. Den äldre landskapskaraktären finns dock kvar bland annat söder om Prästlängan.

5. Relevanta lagrum och paragrafer

KULTURHISTORISK KLASSNING

Stockholms stadsmuseum har givit Stora Sköndal är grönklassning på områdesnivå. Prästlängan är även grönklassad på byggnadsnivå. Detta innebär att både området och byggnaden av stadsmuseet bedöms ha särskilda kulturhistoriska värden och att förvanskningförbudet enligt PBL 8 kap 13 gäller.

DETALJPLAN

Gällande detaljplan är antagen 1964-10-15. Området byggnaden ligger i är markerat specialområde D, och får endast användas för diakoniverksamhet och därmed sammanhängande vård- och utbildningsverksamhet, administration mm. Byggnaden ges inget särskilt skydd utöver denna bestämmelse.

ÖVERSIKTSPLAN

Södra delen av den tidigare fastigheten Stora Sköndal 1:1 (idag till större delen Sköndal 1:8 samt mindre avstyckade fastigheter) är en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön Drevvikens strand, utpekad i Stockholms Översiktsplan. Området står dock inför en eventuell omvandling se bla <https://vaxer.stockholm/omraden/stora-skondal> samt Program för Stora Sköndal, Stockholms stadsbyggnadskontor dnr 2015-14204 vilken är en programhandling.

PBL 8 KAP 13 FÖRBUD MOT FÖRVANSKNING

Förvanskningförbudet i PBL 8 kap 13 omfattar bebyggelse och bebyggelsemiljöer av särskilt kulturhistoriskt värde. Stockholms stadsmuseums klassning ”Grön” anger att 8 kap 13 gäller. Prästlängan konstateras även motsvara flera av de kriterier för kulturhistoriskt värdefull byggnad vilka anges i det allmänna rådet i BBR 1:2213.

Förbud mot förvanskning

8 Kap 13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är byggloupspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,

3. allmänna platser, och

4. bebyggelseområden

PBL 8 KAP 14 OCH 17 §§ VARSAMHET

Prästlängan omfattas av de generella varsamhetsparagraferna i 8 Kap 14 och 17 §§ plan- och bygglagen (PBL). Dessa paragrafer gäller all bebyggelse.

Underhåll och varsamhet

PBL 8 Kap 14 §

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

En anordning för ett syfte som avses i 4 § första stycket 2-4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål. Lag (2011:335).

//

PBL 8 Kap 17 §

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RIVNINGSLÖV

Rivningslov regleras i Plan- och bygglagens 9 Kap 34 §:

PBL 9 Kap 34 §

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

- 1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller*
- 2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde*

Om en byggnad inte har rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser ska byggnadsnämnden pröva om byggnaden eller bebyggelsen bör bevaras med anledning av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Det innebär att byggnaden eller bebyggelsen både ska vara värdefull och ha ett bevarandevärde.

Med miljömässigt värdefull bebyggelse menas inte bara byggnader som i sig är värda att bevara. Även om en byggnad i sig inte är värdefull kan en rivning av den ändå medföra skada på dessa värden i en bebyggelse. Till exempel om byggnaden ligger i en husrad eller vid ett torg och är bidragande till de miljömässiga värdena kan en rivning medföra stor skada på dessa värden.

Byggnaden eller bebyggelsen behöver inte på förhand vara utpekad som värdefull för att kunna bedömas som bevarandevärd. En utredning om värdet ska göras i varje enskilt fall.

Det är inte enbart en byggnad eller en bebyggelse som är särskilt värdefull som har ett bevarandevärde. Alla byggnader kan vara bevarandevärda på grund av historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Lokala överväganden har stor betydelse i avgörandet om en byggnad eller bebyggelse är bevarandevärd. (Källa Boverket https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/provning-av-rivningslov/) Detta innebär att kriterierna för att neka rivningslov med hänsyn till bebyggelsens kulturvärden ligger lägre än kriterierna för kulturhistoriskt särskilt värde enligt PBL 8 Kap 13 respektive BBR I:22I3.



Fasaden mot norr med tre förskjutna byggnadskroppar. Fasaden är indelad med vita putslinjer som markerar bjälklagsläget. Framför huset en gräsmatta och träd.



Sydfasaden med uteplatser och burspråk, mot denna sida är byggnaden betydligt mer öppen och fönsterytan är större än mot norr.



Del av södra fasaden, genom indelningen i olika byggnadskroppar bildar varje lägenhet en egen volym. Notera det eleganta smidesröcket och burspråket med snedställda sidofönster.



Entréerna har stentrappor, smidesrücken samt omfattningar i sten. Över dörrbladet i teak med tidstypiska rombformade glas ett tunnt skärmtak uppbängt på metallstap.



Detalj av takfoten med tunna taksparrar som bär underlagstaket.



Detalj av fasad med ädelputs, omfattning i gotländsk kalksten och dörrblad i teak.

6. Kulturhistoriskt värde

DOKUMENTVÄRDE

Prästlängan är en del av bebyggelsestrukturen med byggnader och landskap skapade för vård, högskola och boende på Stora Sköndal. Området berättar om samhällsutveckling, vård och syn på åldrande och förändringarna kan följas genom hela 1900-talet. Stiftelsens arbete har på många sätt varit föregångare till andra liknande verksamheter och anläggningen som helhet belyser sociala villkor, tankemönster och synsätt under 1950 och 1960-talet. Byggnaden har ett pedagogiskt värde som exempel på pensionärshem inom stiftelsens ram.

Institutionsområdet med både högskola, vård och boende under samma stiftelsehuvudman är extremt ovanligt. Prästlängan är en värdebärande tillsammans med bland annat övrig bebyggelse i Kyrkbyn, kyrkan, elevhemmen, vårdbyggnaderna och Skogsbyn, och byggnaden berättar om verksamheten vid Stora Sköndal och även om 1900-talets samhällsutveckling i stort. Anläggningen Stora Sköndal som helhet är möjligen unik i landet och den har varit vilket förstärker värdet. Detta ger byggnaden höga arkitekturhistoriska och socialhistoriska värden.

Prästlängan är en på många sätt tidstypisk och välbevarad efterkrigsbyggnad som präglas av en stark arkitektonisk idé och ambitionsnivå. Detta uttrycks med en varierad fasadgestaltning med uppbrutna fasader, varierad putsstruktur, rumsspecifik fönstersättning och elegant utformade detaljer i form av bland annat smidesräcken och portomfattningar. I stort sett alla ursprungliga delar är bevarade, även sådana delar som trycken, förråd och matkällare.

Även byggnadstekniskt är Prästlängan typiskt för tiden med en stomme av mursten och betong uppblandad med putsade träväggar. Samtliga planlösningar i lägenheterna, trapphus och flertalet snickeridetaljer och kök är även de kvar sedan byggnadsåret vilket ger byggnaden höga arkitekturhistoriska värden vilka förstärks genom byggnadens höga autenticitet och dess representativitet för både tidens arkitektoniska strömningar och samtidigt även för bebyggelsen inom Stora Sköndal.

UPPLELSEVÄRDE

Den välbevarade institutionsmiljön med bland annat kyrkan, studentbostäderna Botvidsgården, Stefansgården, Kyrkbyn, kyrkbyns gästhem, och Skogsbyn ingår i ett område med mycket höga upplevelsevärden där landskapsrum och bebyggelse samverkar till en helhet med mycket höga upplevelsevärden. Prästlängan ingår som en miljöskapande del i detta värde. Miljön är präglad av efterkrigstidens institutionsbebyggelse och det funktionalistiskt gestaltade parklandskap denna ligger i men i miljön ingår även herrgårdsmiljön vid Kristinahuset och de öppna före detta odlingsmarkerna utmed sjön i söder som ett förstärkande element.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Stora Sköndal har ett mycket högt kulturhistoriskt värde på områdes- och anläggningsnivå. Området får betraktas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Prästlängan är en mycket karaktäristisk byggnad för sin tid och med en stark koppling till anläggningens och områdets historia, genom den ovanliga funktionen som ålderdomshem för präster. Den ligger dessutom vid den huvudsakliga infarten till området och bidrar till att konstituera miljön. Den är välbevarad och med en hög grad av autenticitet, och har därmed även pedagogiska värden. Sammanfattningsvis är bedömningen att Prästlängan får betraktas som en omistlig byggnad i sammanhanget Stora Sköndal.



Insidan av ytterdörren med elegant utformade snickerier.



Entrégolv i terrazzo med infälld KÅBE-matta.



Trapplopp med smidesrücke med överliggare i ek, trappa och vilplan med terrazzogolv.



Hall i en av lägenheterna, i många lägen har man sikt rakt genom rummet till ett fönster, dessa siktlinjer skapar öppenhet och gör att ljuset går in i lägenhetens mitt.



Dörr i gabonfanér med funkistrycke i vit plast.



Parkettgolv i ek med fris. I bakgrunden en profilerad dörrpost med urtag för ett draperi.



TVå rader kakel över diskbänk och spis var standard i 1950-talets genomarbetade köksinredningar. Kaklet är satt med mörk fog och den övre raden har rundad kant uppåt. Blandaren är sekundär, liksom lysrörsarmaturen.



Detalj av köksinredning med lådburts med dragbandtag i trä. Handtaget på den överfalsade skåpsluckan är sekundärt. Här har ursprungligen suttit en skåpregel, typ snabelbeslag/ticka.



I köken finns smarta detaljer som dessa kastrullocksållare. Notera hål för skåpregel i övre vänstra kanten.



Burspråkets fönster är pivothängda Åtvidbergsfönster. Dessa kan reglas på glänt med dessa originalbeslag.



Siktlinje från vardagsrum mot matplatsen. Notera öppningskarmens urtag för draperi.



I ballens förråd finns skåpsinredning med furustommar och överfalsade luckor i masonite. Här har även skåpreglarna bevarats.



Detalj av nätvägg i förråden i källaren.



Källarkorridor med dörrar till tvättstuga och torkrum. Notera siktlinjen ut. Utrymmena bevarar den ursprungliga inredningen och karaktären i mycket hög grad, och har således en hög autenticitet.



Originaltrycke på källardörren.



Äldre vred till belysningen i källaren.



I matkällaren har inredningen anpassats så man kan nå strömbrytaren.



Bjälklag över källaren i platsgjutet betong med spår av brädformen.



Detalj av vägg i undercentralen.



Detalj i torkrummet med torklinor i rostfri wire.

7. Byggnadens skick

I samband med den antikvariska inventeringen så genomfördes även en övergripande inventering av Prästlängans tekniska skick. Denna inventering kompletterar tidigare rapport Teknisk inventering utförd av AHK partner 2020-12-08. Byggnaden har ett eftersatt underhåll och äldre installationer. Stommen är dock i gott skick och även interiörerna är med något enstaka undantag välskötta.

Byggnaden har dock ett pågående takläckage, taket är i akut behov av omläggning och i samband med detta behöver delar av underlagspanelen bytas. Som ett resultat av takläckaget så förekommer en del skador på de putsade fasaderna, detta dels mot norr där skadorna har direkt samband med de ytor där taket är skadat. Det förekommer även skador på den södra fasaden, detta främst i burspråken vilka är utförda som reveterade träväggar.

Balkongernas plattor har karbonatiserande betong och dessa behöver bilas ner och gjutas om.

De tekniska installationerna är huvudsakligen från byggnadsåret och det finns skäl att anta att det inom kort är aktuellt att se över stammar och i samband med detta tätskikten i våtrummen. Det finns dock inga indikationer på att dessa delar har skador i dagsläget, och antagandet att det är dags att byta stammar bygger på en analys av antagen teknisk livslängd på respektive del. Enligt uppgift har det även varit problem med värmestammarna tidigare och dessa bör troligen bytas.

Många andra delar är vid ett ytligt påseende i dåligt skick, men det har vid närmare undersökning endast behov av underhåll, detta gäller tex fönster som med något enstaka undantag verkar vara målningbara utan träreparationer.

Byggnaden lär dock även ha relativt dåliga energiprestanda. Huset är genom sin finlemmade och värdefulla arkitektur svårt att förändra för att förbättra denna. Av antikvariska skäl bör en renovering utföras varsamt, detta innebär att fönster inte bör bytas, fasaderna kan inte tilläggsisoleras och befintliga detaljer som smidesrücken på balkonger och ytterdörrarna i teak bör bevaras.

Det finns dock möjlighet att tex tilläggsisolera vinden. Vid ett underhåll av fönster så kommer även energiprestanda att förbättras avsevärt. Det bör gå att installera FX eller FTX-ventilation och återvinna värme från frånluften till tex varmvattenkretsen, men då vinden är låg så är troligen inte ett FTX-system möjligt utan att förvanska den exteriöra arkitekturen med en fläktrumspåbyggnad. Sammantaget bedöms det dock som lämpligt att överväga tex bergvärmepump för att minska mängden tillförd energi för uppvärmning.



Pga läckage i taket så är underlagstaket ställvis skadat och behöver bytas. Takstolarna ser dock ut att vara i gott skick.



De smäckra balkongerna har karbonatiserad betong och begynnande korrosion på armeringen. Plattorna behöver bilas bort och gjutas om.



Burspråkens fasader är reveterade, putsen är ställvis skadad, men annars i gott skick.



Exempel på fönster i behov av målningsunderhåll.

8. Överväganden kring en eventuell rivning

Byggnaden har höga kulturhistoriska värden, både i sig själv och som en del av en helhetsmiljö med mycket höga kulturvärden.

Denna bedömning styrks av att byggnaden är grönklassad i Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering, och den ingår i ett område med grönklassning vilket innebär att Stockholms stadsmuseum bedömer att både byggnaden och helhetsmiljön har särskilda kulturhistoriska värden.

I Nyréns Kulturmiljöanalys 2015-09-16 rev 2016-12-02 konstateras att Prästlängan ingår i ett område med högt värde och hög känslighet för förändring.

Höga kulturhistoriska värden innebär dock inte automatiskt att bygganden bör nekas rivningslov. Vid prövning av rivningslov så skall enskilda och allmänna intressen vägas. Gällande Prästlängan så kan vi dock konstatera att byggnaden är en viktig del av en värdefull helhetsmiljö och denna miljö och dess värden skulle skadas om byggnaden revs. Byggnaden har även mycket höga värden i sig själv.

Mot detta står att byggnaden är i tekniskt eftersatt skick. I lagstiftningen regleras inte särskilt hur rivningslov ska prövas för byggnader som har ett eftersatt underhåll. Rivningslov för en sådan byggnad ska prövas på samma sätt som andra rivningslov. Vid prövningen bör dock vägas in om det eftersatta underhållet har lett till att byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden minskat eller gått helt förlorade. I detta fall är det snarare så att det eftersatta underhållet inneburit att byggnaden har en mycket hög autenticitet. Det finns därmed mycket goda möjligheter att ta tillbaka underhållet och återställa byggnaden i ursprungligt skick.

Sett ur ett framtidsperspektiv så konstateras även att det föreligger ett planprogram som om det genomförs innebär att stora delar av bebyggelsen från mitten av 1900-talet utradas. I detta perspektiv är det desto viktigare att i både helhet och detalj värna de delar som i den övergripande och långsiktiga planeringen är tänkta att vara kvar och berätta om den äldre strukturen. I programhandlingen är den aktuella byggnaden utpekad som en byggnad som ska bevaras.