



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-11-21

B 2013-001654

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 38:2, Silogränd****Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus -  
Torktornet, Lilla raden, byggnad 4-5 i Stora raden (Lighthouse)****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärderna avviker från detaljplanen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Peter Kristensson, Algeba, Tryckerigatan 14, 111 28 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 158 080 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd, startbesked, slutbesked m.m. är 120 640 kronor, dvs. totalt 278 720 kronor.

**Ärendet**

På den plats som nu ska tas i anspråk för bebyggelse stod tidigare KF:s berömda funktionalistiska siloanläggning. De nya bostadshusen, som anspelar på det tidigare industriminnet, har ritats av SWECO som vann den arkitekttävling som blev grunden i nu gällande detaljplan. Bebyggelsegruppen består av tre komponenter; "Torktornet", "Lilla raden" och "Stora raden". Under dessa föreslås ett gemensamt underjordiskt parkeringsgarage, som mot norr avslutas med en rekonstruktion av den ursprungliga sockelmur som silorna och torktornet stod på och som tidigare behövt rivas.

Denna bygglovsansökan omfattar Torktornet (byggnad 8), Lilla raden (byggnad 6 och 7) och den östra delen av Stora raden (byggnad 4 och 5) samt större delen av parkeringsgaraget, och har JM som byggherre. Antalet lägenheter i förslaget är 96 stycken. Den västra delen av Stora raden (byggnad 1-3) samt resterande del av parkeringsgaraget ska byggas av PEAB och behandlas i en separat bygglovsansökan (Sicklaön 38:13). De båda projekten är dock avhängiga varandra och ska ske som ett samarbete mellan de båda byggherrarna.

Granskad av  
EMP

## **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 512 med tillhörande gestaltningsprogram. Miljön är kulturhistoriskt värdefull och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltningsprogram.

## **Yttranden**

Sökanden har låtit en konsult ta fram en trafikbullerutredning som visar att detaljplanens bullerkrav klaras. Vidare har man låtit SMHI göra en bedömning av vindklimatet, som bl.a. visar att området generellt är exponerat vid vindar från väster och att Silogränd kommer att vara vindutsatt från flera väderstreck. Loftgångarna på Lilla raden är mest exponerat vid vind från nord. En möjlig åtgärd är att glasa in loftgångarna öppning mot norr.

En sakkunnig i tillgänglighetsfrågor har granskat ritningarna och kommit fram till att projektet uppfyller lagstiftningens krav på tillgänglighet.

En certifierad sakkunnig för kulturvärden har skrivit ett antikvariskt utlåtande om rekonstruktionen av sockelmuren.

Trafikenheten har yttrat sig i ärendena, se bilaga. Parkeringstalen för bil och cykel uppfylls i förslaget.

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan, men några svar har inte kommit till bygglovenheten.

## **Skäl till beslut**

### **Torktornet och Lilla raden**

Torktornet ska enligt gestaltningsprogrammet uppföras med form och uttryck som anknyter till den ursprungliga byggnad som stått på platsen. Torktornet innehåller 12 lägenheter och de två översta våningarna består av gemensamhetsutrymmen med bastu, pentry mm. En högt liggande förbindelsegång byggs mellan Stora raden och Torktornet för att återskapa den karaktäristiska siluetten av den ursprungliga kulturhistoriskt värdefulla anläggningen.

Torktornet är planenligt till våningsantal och totalhöjd och utformningen följer i princip gestaltningsprogrammet. Glasbetongslitsar under gesimserna har dock ersatts med indragna blinderingar.

Lilla raden består av fyra smala bostadstorn i metall och innehåller 16 lägenheter. Enligt gestaltningsprogrammet ska Lilla raden utgöra en genomsiktig, tunn skärm framför och i kontrast till bakomliggande Stora raden.

Förslaget avviker från detaljplanen avseende att:

- Trapphus, hiss och entrébalkonger placeras på mark som får byggas under med körbart bjälklag (ringprickad mark). Enligt gestaltningsprogrammet var tanken att Lilla raden skulle förbindas med Torktornet genom gångbryggor, men på grund av olika bjälklagshöjder har detta visat sig inte vara möjligt. Det västra trapphuset finns

också med i gestaltningsprogrammet. Bygglovenheten bedömer att avvikelserna är liten, förenlig med detaljplanens syfte och att hissen inte påverkar vyn från vattnet i någon större utsträckning.

- Tillåten bruttoarea (ljus) på 3200 kvm överskrider med 78 kvm. Detta motsvarar ett överskridande på drygt 2%, vilket bedöms vara en liten avvikelse från detaljplanen.

## **Sockel**

Ambitionen i detaljplanen har varit att sockelmuren som Lilla raden och Torktornet står på skulle bevaras och restaureras, men på grund av byggnadstekniska skäl visade sig detta inte vara möjligt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför tidigare gett rivningslov med villkor att en ambitiös och noggrann rekonstruktion av sockeln genomförs.

Den mur som nu föreslås byggas är tyvärr inte en exakt rekonstruktion, men återspeglar åtminstone ursprunglig sträckning och placering. Vid sprängning för den nya byggnationen har bergskärningen förändrats och därmed också sockelns tidigare anslutning mot berget. Rekonstruktionen av sockelvåningen i en prefabkonstruktion påverkar det kulturhistoriska värdet negativt, men enligt den antikvariskt sakkunnige inte i sådan omfattning att det kan anses som en förvanskning av höga kulturhistoriska värden. Den antikvariskt sakkunnige bedömer vidare att anslutningar mellan sockel och berg, dilatationsfogar och fogar i element inte påverkar i den utsträckningen att det inte kan accepteras, men att de bör studeras vidare för att minska påverkan.

## **Stora raden, byggnad 4-5**

Stora raden består av fem kopplade punkthusvolymer, där fasaden enligt gestaltningsprogrammet ska ha en uppbyggnad som betonar tvåplansskala. Detta för att anknyta till den industriella och storskaliga miljön och göra byggnadens bostadsfunktion mindre dominerande. Stora raden har en liknande höjd och bredd som de rivna silorna. Byggnad fyra och fem innehåller sammanlagt 68 lägenheter.

Förslaget avviker från detaljplanen avseende att:

- Ett större trapphus med hiss utförs under hus fem, där detaljplanen föreskriver att marken ska vara tillgänglig till + 35,0 m över nollplanet. Pelare och utrymningstrappa medges dock. Skälen för detta är att klara tillgängligheten och bäringen av byggnaden. Bygglovenhetens bedömning är att planens intention att skapa en upplyft huskropp som bildar en lätt övergång till naturmarken inte klaras, men att avvikelserna ändå kan som liten med tanke på att trapphuset glasas för att förbättra genomsiktligheten och lättheten i konstruktionen.
- Balkonger åt söder på hus fyra är lägre placerade än föreskrivna 2,5 m över mark.
- Terrassbjälklag mellan hus 3-4 utförs med planterbart bjälklag istället för med körbart bjälklag. Dessa terrassbjälklag ligger en våning över omgivande mark och är därför inte åtkomliga för fordon.

## **Underbyggnad**

Parkering sker i det gemensamma underjordiska parkeringsgaraget, där sammanlagt 203 parkeringsplatser anordnas. Infart till garaget sker genom garaget till Nya Kvarnen.



## Sammanfattning

Bygglovenheten bedömer att projektet som helhet uppfyller intentionerna i gestaltungsprogrammet och att avvikelserna från detaljplanen, både var för sig och sammantaget, är att anse som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Bygglovenheten föreslår att nämnden ger bygglov för förslaget.

## Bygglovenheten

Marina Arnshav  
handläggare

## Bilagor

1. Ansökningshandlingar i urval
2. Antikvariskt utlåtande
3. Trafikbullerutredning
4. Rapport SMHI
5. Utlåtande tillgänglighet
6. Yttrande trafikenheten