



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-04-01, rev. 2015-04-14

B 2014-001342

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 145:19 (Gustaf De Laval's torg 8)

Ansökan om rivningslov, bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad, ändrad användning, fasadändring och parkeringsplatser

Förslag till beslut

Bygg- och rivningslov ges med stöd av 9 kap. 2, 10, 30, 31b och 34 §§ plan- och bygglagen och 6 kap 1 § pkt 1 plan- och byggförordningen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Hägg, 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 bygglov är 145 400 kronor, avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 122 960 kronor, totalt 268 360 kronor.

Ärendet

Ansökan är inlämnad av Fastighets AB Turbinhallen och avser en genomgripande omdaning av AB De Laval's före detta turbinfabrik i Centralkvarteret i Järla sjö.

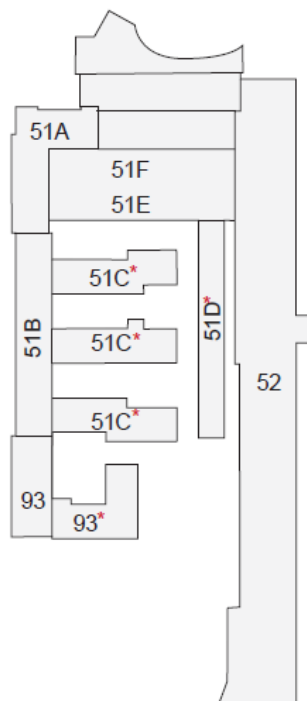
Sammanlagt tillkommer 205 bostäder fördelade mellan cirka 12 % på 1 rum och kök, 60 % på 2 rum och kök, 12 % på 3 rum och kök och 16 % på 4-5 rum och kök.

Upplåtelseformen planeras bli bostadsrätt.

Total bruttoarea för ändrad användning, till- och nybyggnad är 18 839 m², fördelat på 11 643 m² ändrad användning, 1 526 m² tillbyggnad och 5 670 m² nybyggnad.

Inom fastigheten finns 120 parkeringsplatser i garage och fem parkeringsplatser för rörelsehindrade i markplanet. 45 parkeringsplatser finns i en gemensamhetsanläggning i vilken fastigheten är delägare.

Granskad av
JW



Följande byggnader **byggs till, får ändrad användning och fasadändringar:**

Byggnad 51A (före detta Ritningskontoret).

Användningen ändras från kontor till bostäder.

En mindre fasadändring görs genom att takkupornas bröstningshöjd sänks cirka 0,3 meter..

Byggnad 51B (före detta Maskinverkstaden, västra delen).

Användningen ändras från kontor och butiker till bostäder.

Byggnaden byggs till med ytterligare en våning. Tillbyggnaden har tak och fasader i grafitgrå falsad plåt.

Fasadändringarna innebär att en portik tillkommer, en fönsteröppning ersätts med en portöppning och del av fasad mot öster tillkommer efter rivning av del av byggnad 51 E ,F (del av före detta Maskinverkstaden, södra delen)

Byggnad 51 E,F (före detta Maskinverkstaden norra delen).

Nuvarande användning, kontor och utställning, ändras inte

En fasad mot söder tillkommer efter rivning av en del av Maskinverkstaden (södra delen).

Byggnad 52 (före detta Turbinhallen).

Användningen ändras från kontor till bostäder. I byggnadens bottenvåning finns garage för 120 bilar.

Fasadändring görs genom att 10 fönsterdörrar tas upp på våning 2 trappor mot gårdssidan och en långsgående takterrass tillkommer.

Turbinhallens fulla höjd behålls bakom såväl norr- som södergavel.

Byggnad 93 (före detta Yrkesskolan, västra delen).

Användningen ändras från kontor och utställning till bostäder.

Gatufasaderna i tegel och byggnaden mellanbjälklag bevaras och byggs till med ytterligare två våningar. Tillbyggnaden har fasader och tak i grafitgrå falsad plåt.

Följande nybyggnader **tillkommer**:

Byggnader 51 C.

Tre flerbostadshus i tre våningar uppförs på gårdssidan efter den rivna delen av byggnad 51 E, F (del av före detta Maskinverkstaden, södra delen). Byggnaderna har fasader i ljusgrått tegel och grafitgrå fasadskivor. Taken beläggs med grafitgrå falsad plåt. Total tillkommande byggnadsarea 1 020 m², total tillkommande bruttoarea 2 850 m², total tillkommande öppenarea 210 m².

Byggnad 51 D.

En långa med stadsradhus i två våningar uppförs i den östra delen av gården efter den rivna delen av byggnad 51 E, F (del av före detta Maskinverkstaden, södra delen). Byggnaden har fasader i rött tegel och taket beläggs med svart papp. Tillkommande byggnadsarea 415 m², tillkommande bruttoarea 930 m².

Byggnad 93, östra delen.

Ett flerbostadshus i fyra våningar uppförs efter den rivna delen av före detta Yrkesskolan. Byggnaden har fasader i rött tegel och ljusgrå puts. Taket beläggs med grafitgrå falsad plåt. Tillkommande byggnadsarea 375 m², tillkommande bruttoarea 1 300 m², tillkommande öppenarea 160 m².

Följande byggnader **rivs** delvis:

Byggnad 51 E,F (före detta Maskinverkstaden, södra delen).

Byggnaden med det sågtandstandade taket rivs så att tre av de totalt tolv "tänderna" behålls.

Byggnad 93 (före detta Yrkesskolan, östra delen).

Den lägre delen av byggnad 93 rivs.

Byggnad 52 (Före detta Turbinhallen).

En låg tillbyggnad vid byggnadens västra fasad rivs. Tillbyggnaden ligger på mark som inte får bebyggas och omfattas inte av det rivningsförbud som gäller för Turbinhallen.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 236. Planen vann laga kraft 2000-06-20 med en genomförandetid på 15 år. Planbestämmelserna innebär bl.a. att användningen är bostäder, centrum, handel, restaurang, kontor, verksamheter och skola/utbildning.

Med q betecknad byggnad får inte rivas (gäller byggnad 51 A, byggnad 51 E,F, den norra delen, och byggnad 52) och byggnadens yttre form och karaktär får inte förvanskas. Med q₁ och q₂ betecknat område (byggnad 51 B och 51 E,F, södra delen) ska hänsyn tas till miljön i området vid byggnadsåtgärder.

Högsta antal våningar är tre, respektive tre-fyra.

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Gemensamhetsanläggning för angöringsgata ska finnas genom hus 52. Kvarterets stadens mönster ska vara vägledande för nybebyggelsens placering. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Eventuell förekomst av markföroreningar ska undersökas och åtgärdas vid markarbeten.

Av planbeskrivningen framgår att syftet med planen är att åstadkomma en småskalig stadsdel, där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från industriepoken. Planförslaget möjliggör bevarande av större delen av den äldre industribebyggelsen i området. Tillkommande bebyggelse förutsätts utformas med stor hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena i området och till landskapet i området och kring Järlasjön. Om Centralkvarteret står bland annat följande: ”I det centrala kvarteret är kontorshuset samt turbinhallen och maskinhallen med det karaktäristiska sågtandstaket värdefulla resurser för områdets framtida prägel och attraktionskraft. Byggnaderna bevaras, och om- och tillbyggnader bör ske med bevarande av bebyggelsens karaktär och särart.”

Kulturmiljöprogram mm

Järla sjö ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram, som en industrimiljö med bebyggelse från olika tidsåldrar. När Saltsjöbanan hade byggts ut på 1890-talet tog den industriella utvecklingen i Järla fart och tongivande var företaget AB de Lavals Ångturbin. Den första ångturbinfabriken uppfördes 1896 och var en hallbyggnad med kontorsdel i medeltidsromantisk stil. 1910-1911 byggdes den 200 m långa montage- och turbinhallen. Kulturmiljöprogrammet anger att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras och att variationerna i storlek, volymer, takutformning, takmaterial, fasadmaterial och formspråk behålls. Möjligheten till förtätning inom området är starkt begränsad. Eventuella mindre kompletteringar inom industrimiljön utformas som nya tydliga årsringar.

Länsstyrelsen har fått in fråga om byggnadsminnesförklaring av industribyggnaderna i Centralkvarteret, men något beslut är ännu inte fattat.

Bakgrund

Den sökande kom tidigare in med ett förslag som bland annat innebar inredande av bostäder och förråd och rivning av sex takstolar i byggnad 51 E, F (norra delen av före detta Maskinhallen), tillbyggnad av byggnad 52 (f.d. Turbinhallen) med ytterligare en våning fasadändring med franska fönster och balkongfronter på våning 3 trappor och inredande av bostäder bakom Turbinhallens södra gavelfasad.

Dessa åtgärder bedömdes vara planstridiga eftersom de bedömdes innebära förvanskning. Den sökande drog tillbaka förslaget och kom in med en reviderad ansökan där de åtgärderna utgått ur förslaget. Antalet lägenheter minskade från 225 till 205.

Fastighetsägarens utredningar

Den sökande har skickat in en kulturhistorisk konsekvensanalys, ett sakkunnigutlåtande avseende tillgänglighet, en parkeringsutredning och en promemoria angående Centralkvarteret som arbetsplats.

Den kulturhistoriska konsekvensanalysen av förslaget har gjorts av en sakkunnig byggnadsantikvarie på Nyréns Arkitektkontor. Den sakkunniges bedömning är att ansträngningar gjorts för att anpassa föreslagna till- och nybyggnader till kulturmiljön och att tilläggen har gestaltats med hänsyn till miljön i området. Ingen föreslagen åtgärd bedöms innebära förvanskning. I konsekvensanalysen påpekas vikten av en medveten utformning avseende nya fasadpartier och även detaljer som räcken, snickerier, stuprör mm.

Det som påverkar den före detta fabriksanläggningens kulturhistoriska värden negativt är rivningen av byggnad E,F (södra delen av före detta Maskinverkstaden). Stöd för bevarande av detta saknas dock i detaljplanen.

Den sökande har lämnat in granskningsutlåtandet avseende tillgänglighet av en certifierad tillgänglighetssakkunnig på SIZE arkitekter. Hans bedömning är att projektet har goda möjligheter att uppfylla myndigheternas krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Med hänsyn till byggnadens förutsättningar har några avsteg gjorts som anses vara godtagbara.

Den sökande har lämnat in en parkeringsutredning. Utredningen anger att Centralkvarteret kommer att ha tillgång till 170 parkeringsplatser för bostäder, varav 120 parkeringsplatser i garage i egen fastighet, 45 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning, ga:56 där fastighetens andel motsvarar 156 parkeringsplatser och fem parkeringsplatser för handikappade på fastighetens gård. Detta uppfyller såväl planbeskrivningens parkeringstal (0,8) som Nacka kommuns rekommenderade parkeringstal (0,8 för lägenhetsstorlek upp till 2 rum och kök och 0,9 för lägenheter större än 2 rum och kök).

Den sökande har lämnat in en promemoria angående Centralkvarteret som arbetsplats. Av promemorian framgår att antalet arbetsplatser inom Centralkvarteret idag är ett sextiototal. Av dessa försvinner ett femtiotal, då Stockholm Modecenter kommer att flytta under 2015/2016. Restaurangen med konferens- och eventutbud föreslås finnas kvar och bedöms utgöra ett värdefullt komplement till bostäderna.

Yttranden

Berörda grannar har inte getts tillfälle att yttra sig eftersom åtgärderna inte innebär någon planavvikelse.

Efter att det första förslaget kommit in skickades ett flertal skrivelser in till bygglovenheten. Länsmuseet ansåg att de föreslagna omgestaltningarna av byggnaderna i centralkvarteret inte tog tillräcklig hänsyn till karaktärsdragen, varken de enskilda byggnadernas eller kvarterets som helhet.

Nacka hembygdsförening ansåg att förslaget medförde så stora förändringar att de måste prövas genom en ändring av detaljplanen och framförde invändningar mot omvandlingen till bostäder och rivning och påbyggnad av industribyggnaderna.

Yttranden skickades från privatpersoner, Brf Gustafsgården, Brf Fyren, Brf Vikingaleden, Brf Klosterstranden, Brf Vasagården, Brf Marketenteriet och föreningen Värna Järsla Sjö. Återkommande synpunkter var att ansökan strider mot detaljplanen, att detaljplanen bör ändras, att förslaget förstör kulturmiljön och innebär en förvanskning, att inga påbyggnader eller rivningar ska ske, att Järsla sjö blir ett renodlat bostadsområde istället för en blandstad, att trängseln på samfällighetens parker och anläggningar ökar än mer, att tillräcklig parkering inte anordnas och att spillvattensystemet i området är underdimensionerat och inte tål en ökning av antalet boende. Man framförde även synpunkten att bygglovhandläggningen bör stoppas tills Länsstyrelsen yttrat sig i frågan om en eventuell byggnadsminnesförklaring.

Efter att en omarbetat bygglovsförslag skickats in har föreningen Värna Järsla Sjö inkommit med synpunkter. Man framför bland annat att en ombyggnad till lägenheter leder till förvanskning av kulturhistoriska värden, att tillbyggnaden av hus 93 kommer att utgöra ett alltför dominerande inslag i miljön och förta Ritningskontorets dominans längs Winborgs väg och att det saknas grönytor för lekplats och parkyta. Man anser också att Länsstyrelsens svar på i frågan om byggnadsminnesförklaring bör inväntas innan något beslut tas.

Järsla sjö genom Annelie Norell med flera har skickat in ett yttrande som behandlar bland annat blandstaden, detaljplanen och överbelastning av yttre miljö. Jaan Woode har för Värna Järsla sjö anfört att avloppssystemet i området är underdimensionerat.

Remissyttranden

Trafikenheten, den antikvariskt sakkunnige på planenheten och VA- och avfallsenheten har fått möjlighet att yttra sig över ansökan.

VA-enheten har inte haft några synpunkter på förslaget

Avfallsenheten har haft synpunkter avseende bland annat sopkärlens storlek, hämtningsintervall, tillgänglighet för sopbil och framkomlighet.

Trafikenheten har svarat att parkeringsbehovet för bostäderna är tillgodosett.

Den antikvariskt sakkunnige på planenheten har gjort bedömningen att förslaget inte innebär en förvanskning av den skyddade bebyggelsen i Centralkvarteret och att kvarstående frågor avseende detaljutformning bör kunna lösas under den fortsatta processen.

Tidigare beslut

Bygglov för tillbyggnad med trapphus gavs 2002-10-14, dnr 637/2002.

Skäl till beslut

Förslaget följer gällande detaljplan.

Byggnad 52, Turbinhallen, avviker från gällande detaljplan genom att ett trapphus mot Gustaf De Lavals väg ligger på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen prövades vid bygglov 2001-02-20, dnr 0977/2000. Den bedöms därför vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 b § plan- och bygglagen.

Den antikvariskt sakkunnige på planenheten har gjort bedömningen att förslaget inte innebär en förvanskning av den skyddade bebyggelsen i Centralkvarteret. De kvarstående frågorna avseende detaljutformning kommer att behandlas i samband med det tekniska samrådet.

Trafikenheten har yttrat att parkeringsbehovet för bostäderna i Centralkvarteret är tillgodosett.

Synpunkterna från enheten för Teknik, VA och avfall har åtgärdats i förslaget.

Intentionerna i planbeskrivningen avseende utformning av tillkommande bebyggelse med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena i området och att om- och tillbyggnader bör ske med bevarande av bebyggelsens karaktär och särart får anses följas i förslaget. Material- och skala på tillkommande till- och nybyggnader är väl anpassade till områdets industrikaraktär.

Kulturmiljöprogrammets riktlinjer att industribbyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras och att variationerna i storlek, volymer, takutformning, takmaterial, fasadmaterial och formspråk behålls och att kompletteringar inom industrimiljön ska utformas som tydliga årsringar får även det anses följas i förslaget

Enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan och enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg-, och materialverkan och vara tillgänglig. Kraven i ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen får anses vara uppfyllda.

Bygglovenheten bedömer att rivnings- och bygglov kan ges.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Planritningar
4. Fasader och sektioner
5. Illustrationer
6. Utredningar från den sökande
7. Remissyttrande från antikvariskt sakkunnig på planenheten
8. Övriga yttranden
- | 9. Övriga yttranden