



TJÄNSTESKRIVELSE  
2015-12-28  
Reviderad 2016-01-21  
B 2014-001546

## Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### **Sicklaön 145:16 (Järlasjöbrinken 3-5)**

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till bostäder och tillbyggnad. Ansökan om rivningslov för del av befintlig byggnad.

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S4.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Martin Östlund, Hifab AB, Sveavägen 167 Box 190 90, 104 32 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, Kiwa Swedcert 3502.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 65 720 kronor
- avgiften för kungörelse av bygglovet är 6 400 kronor
- avgiften för startbeskedet är 53 000 kronor, totalt 125 120 kronor.

### **Sammanfattning**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ändrad användning från kontorslokaler till bostäder i en befintlig byggnad samt till- och påbyggnad. Efter åtgärderna kommer byggnaden att ha fyra våningar. Bygglovenheten bedömer att åtgärderna är planenliga och att bygglov kan ges.

### **Ärendet**

Ansökan är inlämnad av The Factory i Nacka AB och innebär en betydande ändring av den sk "Pumpprovningen" i Järla sjö. Ärendet gäller ansökan om bygglov för ändrad användning från kontorslokaler till bostäder i en befintlig byggnad samt till- och påbyggnad. Sammanlagt tillkommer 41 lägenheter fördelade med 14 på 1 rok, 10 på 2 rok, 9 på 3 rok, 6 på 4 rok och 2 på 5 rok. Upplåtelseformen planeras bli bostadsrätt.

Granskad av PERSUN

Befintlig byggnad är en envånings tegelbyggnad med sadeltak, uppförd 1896 med en gavelutbyggnad mot söder. För gavelutbyggnaden mot söder söker man rivningslov. På dess plats görs en tillbyggnad och den befintliga byggnaden byggs på med ytterligare två våningar. Sadeltaket på den befintliga byggnaden rivs. Tegelfasaderna bevaras och de befintliga fönstren, som delvis är igensatta, kommer om möjligt återställs till ursprungligt utseende med profiler i metall lika befintligt. Tillbyggnaden görs med fasader i tegel, lika befintligt tegel i såväl storlek som kulör. Ytterväggarna vid vinterträdgårdar/indragna balkonger är plåtklädda i kulör silver metallic. Taket beläggs med mörkgrå plåt (NCS S 8000-N), fönsterkarmarna är i svart aluminium, balkongfronterna i glas utan horisontell delning och räcken av naturanodiserade aluminiumprofiler.

På taket ligger en för hela huset gemensam takterrass på cirka 140 m<sup>2</sup>. Terrassen är delvis täckt av en gles pergola i trä.

Befintlig byggnadsarea är 891 m<sup>2</sup>. Ingen ny byggnadsarea tillkommer. Bruttoarean för ändrad användning är 618 m<sup>2</sup>, för tillbyggnaden 3 185 m<sup>2</sup>, totalt 3 803 m<sup>2</sup> och öppenarean 485 m<sup>2</sup>. Efter tillbyggnaden kommer byggnaden att ha fyra våningar.

I nedersta planet finns 65 cykelparkeringsplatser, lägenhetsförråd och soprum. Tekniska utrymmen ligger på det översta planet. Parkeringsplatser för bilar finns i Gemensamhetsanläggning Nacka Sicklaön GA:56.

### Planförutsättningar

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.

Högsta antal våningar är 3-4. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. Inom detaljplanen förekommer också bestämmelserna att med q betecknad byggnad inte får rivas och inom med q<sub>1</sub> och q<sub>2</sub> betecknat område ska hänsyn tas till miljön i området vid byggnadsåtgärder. Ingen av dessa bestämmelser gäller för Sicklaön 145:16.

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. Ett flertal byggnader, som centralkvarteret med turbinhallen, ättiksfabriken m fl, omnämns i planbeskrivningen, till skillnad från byggnaden på Sicklaön 145:16. Tillkommande bebyggelse förutsätts utformas med stor hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena i området och till landskapet i området och kring Järlasjön.

### Kulturmiljöprogram

Järla sjö ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram, som en industrimiljö med bebyggelse från olika tidsåldrar. Kulturmiljöprogrammet anger att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras och att variationerna i storlek, volymer, takutformning, takmaterial, fasadmateriäl och formspråk behålls. Kulturmiljöprogrammet nämner särskilt turbinhallen, gjuteriet och ättiksfabriken, men säger inget om pumpprovningen. Möjligheten till förtätning inom området är starkt begränsad. Eventuella mindre kompletteringar inom industrimiljön utformas som nya tydliga årsringar.

## Fastighetsägarens utredningar

Den sökande har skickat in en parkeringsutredning, daterad 2015-11-30, med en redogörande sammanfattning, en solstudie och ett utlåtande från brandsakkunnig avseende bland annat utrymningsmöjligheter och framkomlighet för räddningsfordon.

Parkeringsutredningen anger att Sicklaön 145:16 kommer att ha tillgång till 33 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning, GA:56, vilket uppfyller planbeskrivningens parkeringstal (0,8).

De uppgifter om befintliga parkeringsplatser och befintligt parkeringsbehov, som använts för parkeringsutredningen är hämtade från Samfällighetens gällande parkeringsbestämmelser.

Den sökande har också skickat in förtydligande kommentarer, daterade 2015-01-18, angående Järla sjö samfällighetsförenings skrivelse. Enligt kommentarerna ska den parkeringsnorm som anges i detaljplanen ges avgörande betydelse. Parkeringstal enligt detaljplanen är 0,8 fordon per lägenhet. I beslutet om omförrättning för gemensamhetsanläggningen 2005-02-25 står det att anläggningen omfattar utförande och drift av parkeringsplatser på mark och två underjordiska garage. Sicklaön 145:16 har som deltagande fastighet i GA:56 samma rätt att använda anläggningen som andra deltagande fastigheter. Uppgiften att det inte finns några dedikerade parkeringsplatser förutom radhusens parkeringsplatser har hämtats från samfällighetens egna parkeringsbestämmelser, gällande fr o m 2015-08-25. De garage som används av Remfabriken, Vikingaleden och Läderfabriken ingår inte i de parkeringsplatser som förvaltas av samfälligheten. Samutnyttjande förutsätts eftersom boende och kommersiella fastigheter har behov av parkeringarna under olika tider på dygnet. En beräkning bifogas som visar att samutnyttjandegraden (totalt parkeringsbehov, enligt p-norm för bostäder och kommersiella lokaler, dividerat med totalt tillgängliga parkeringsplatser) för såväl GA:56 som Järla sjö-området minskar genom om- och tillbyggnaderna på Sicklaön 145:16 och 145:19. Den inlämnade solstudien visar att skuggverkan ökar betydligt, framförallt på eftermiddagarna mellan höst- och vårdagjämning. Utlåtandet från brandsakkunnig visar räddningsfordon kan framföras och ställas upp på Järlasjöbrinken och att utrymningsmöjligheterna är fullgoda om trapphuset utförs som ett Tr2-trapphus.

## Yttranden

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

Många skrivelser har ändå kommit in till bygglovenheten.

Brf Fyren anför befintlig byggnad bör bevaras och endast byggas om så att den inte förvanskas. Förslaget strider mot god helhetsverkan, varsamhetskravet och förvanskingsförbudet enligt plan- och bygglagen och ifrågasätter förutsättning för rivningslov. Man hänvisar till Länsmuseets kulturhistoriska utredning 1988 där Pumpprovningen bedöms som omistlig. Samfälligheten ska godkänna trafiklösning och VA-lösning. Man efterlyser en solljusutredning som visar hur gården påverkas.

Brf Vikingaleden och brf Vasagården anför att förslaget strider mot syftet i den nu gällande detaljplanen och ambitionen om en levande småstad i en kulturhistoriskt viktig miljö. Förslaget innebär en förvanskning av en kulturhistoriskt viktig byggnad och en stor ökning av antalet boende i området. Åtgärden innebär ökad belastning på befintliga ytor och

anläggningar. Förutsättningar för parkering, VA, påverkan av de befintliga förutsättningarna i området mm måste utredas. Förslaget är inte i linje med intentionerna i detaljplanen eller Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Byggnaden saknar genom ett misstag Q-märkning.

Brf Klosterstranden hänvisar till äganderätten enligt 2 kap 15 § regeringsformen och att en skada som kan uppstå pga åtgärden är värdeminskning pga förändrade ljusförhållanden i lägenheter och på gårdar. Tidigare q-märkning bör beaktas. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning har betydelse vid tolkningen av detaljplanens bestämmelser. Man hänvisar till plan- och bygglagens krav på god helhetsverkan, varsamhet, förvanskningförbud och förutsättningar för rivningslov. Man hänvisar till Läns museets kulturhistoriska utredning 1988 där den befintliga byggnaden bedöms som omistlig. Man yrkar att byggnaders historiska värde ska bevaras, att inga påbyggnader eller rivning av kulturhistoriska byggnader ska göras, att det görs en oberoende antikvarisk utredning och en miljökonsekvensutredning. Man anser att en ny detaljplan bör upprättas vid så stora åtgärder som det här är fråga om. Arbetsgruppen i brf Klosterstranden har skickat in en ritning på en alternativ lösning.

Brf Sturegården anser att förändringen strider mot syftet med detaljplanen, en förvanskning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och en stor ökning av antalet boende i området. Trafiken kommer att öka och påpekar att i alla myndighetsbeslut ska ett barnperspektiv anläggas. En ny detaljplan bör göras innan beslut tas

Föreningen Värna Järla Sjö har skickat in en parkeringsutredning som visar att antalet parkeringsplatser i området inte är tillräckliga efter tillbyggnaden. Man anser också att området förfulas, förstör Järla Sjös unika karaktär, förvanskar stadsbilen mm. Tillbyggnaden saknar anpassning till omgivande miljö, både höjdmässigt och uttrycksmässigt. Takhöjden i bottenvåningen är 5 meter, vilket inte är standardhöjd för en våning. Innergården för en intilliggande förening förstörs liksom helheten för hela Järla Sjö-området som helt anpassats till de kulturhistoriska byggnaderna

Järla sjö samfällighetsförening anför att det inte finns möjlighet att bygga mer än 22 lägenheter på grund av tillgång på parkeringsplatser. Kommunen bör villkora bygglov med att sökanden i samråd med samfälligheten utreder samfällighetens avloppslednings kapacitet och bekostar kapacitetshöjande åtgärder. Samfälligheten påpekar också att det är samfälligheten som äger all mark runt Sicklaön 145:16 vilket påverkar möjligheten att ställa upp manskapshus, kranar etc. Föreningen skriver också att det inte finns någon överenskommelse mellan dem och den sökande gällande parkeringsplatser

Nacka hembygdsförening framför att förslaget medför så stora förändringar att de måste prövas genom en ändring av detaljplanen.

Många privatpersoner anför att byggnaden är unik och har ett centralt värde i hela Järla Sjö. Genom förslaget förvanskas byggnaden och strider därmed mot 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Pumpprovningen har tidigare varit Q-märkt, men kommunen missade detta när beslut om ny detaljplan togs. Tillbyggnaden saknar anpassning till omgivande miljö, både höjdmässigt och uttrycksmässigt. Takhöjden i bottenvåningen är 5 meter, vilket inte är standardhöjd för en våning. Åtgärden strider mot grundtanken för området: småskalighet, vårdande av kulturarvet, blandning av bostäder och verksamhetslokaler mm, innebär försämrade ljusförhållanden och påverkar värdet för intilliggande lägenheter. De

gemensamma anläggningarna när det gäller grönytor och parkeringsplatser är inte dimensionerade för ytterligare bostäder. Den föreslagna tillbyggnaden är för hög och för ful.

En sammanställning av skrivelser och dokument har inlämnats. Synpunkterna i den ansluter till de ovan redovisade.

Ett yttrande från Stockholms läns museum har även lämnats in. Länsmuséet skriver att byggnaden saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, men att flera av de näraliggande f d industribyggnaderna omfattas av sådana bestämmelser. Byggnaden ingår i en bebyggelsemiljö med höga kulturhistoriska värden och ska som en del i ett särskilt värdefullt bebyggelseområde omfattas av förvanskingsförbudet enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Länsmuséet anser att den föreslagna påbyggnaden skulle förändra byggnadens karaktär kraftigt. Flera av byggnadens karaktärsdrag skulle gå förlorade och skalan är inte anpassad till befintlig byggnad; tillägget skulle bli den dominerande delen. Länsmuséet avslutar med att de föreslagna förändringarna inte tar tillräcklig hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Styrelsen Järla sjö samfällighetsförening har lämnat in en skrivelse, daterad 2015-01-12, ”Kommentarer till Serafims parkeringsutredning avseende Sicklaön 145:16”. Man skriver där att det inte finns någon parkeringsöverenskommelse mellan samfälligheten och ägaren till Sicklaön 145:16. P-normen för lägenheter är 0,9 för 3 r.o.k. och större enligt Nacka kommuns rekommendation av parkeringstal. I stadgarna för GA:56 står inget om att den ska tillgodose de deltagande fastigheternas behov av parkering, inte heller i anläggningsbeslutet från 2001-12-11. För att lösa behovet av p-platser antogs vid lantmäteriförrättningen att platserna skulle utnyttjas 1,4 ggr per dygn (av de boende nattetid och de kommersiella dagtid). Ättikan, Remfabriken och Vikingaleden har löst parkeringen med egna garage och markparkeringar, Serafims påstående om att inga dedikerade platser, förutom radhusens parkeringsplatser, är missvisande. Samfälligheten skriver att den av sökanden upprättade parkeringsutredningen inte räknat med de kvarvarande kommersiella fastigheternas behov av p-platser och anser att det åligger fastighetsägaren till Sicklaön 145:16 att lösa parkeringsproblemet.

## Remissyttranden

Trafikenheten anser att insända dokument visar att parkering för fastigheten är tillgodosedd. VA- och Avfall har inte haft några synpunkter på dagvatten och VA. Synpunkterna på sophämtningen har tillgodosetts.

Kommunantikvarien redogör i sitt yttrande för byggnadens historia och skriver att byggnaden har byggts om och till genom åren, men att den behållit sina huvudsakliga karaktärsdrag från 1800-talets slut och att den utgör en betydelsefull del av områdets miljöskapande värden. I en bebyggelseinventering som låg till grund för planarbetet för nu gällande detaljplan bedömdes byggnaden höra till de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området. Kommunantikvarien skriver att byggnaden bevarar byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska, industri-, teknikhistoriska och produktionstekniska värden. Det kulturhistoriska värdet förstärks genom att byggnaden ligger inom en helhetsmiljö. Kommunantikvarien anser att förslaget beaktar varsamhetskravet i plan- och bygglagen i så måtto att delar av den äldre byggnaden integreras och bevaras i den nya

volymen och att påbyggnadens material och fönstersättning förhåller sig till den gamla byggnaden. Formspråket är modernt. De utanpåliggande balkongerna bedöms inte vara varsamma, särskilt inte mot Winborgs väg där utanpåliggande balkonger undvikits för att i möjligast mån bevara områdets industriella karaktär. På- och tillbyggnadens volym och dominans är inte varsam i förhållande till byggnadens karaktärsdrag. Den historiska byggnadens volym och form förtas, dess kulturhistoriska karaktär och avläsbarhet försvinner och dess egenvärde går förlorat. Kommunantikvarien konstaterar att den byggrätt som medges i detaljplanen är svår att förena med tillfredsställande varsamhet. Områdets mångfald kommer att påverkas på ett negativt sätt och är ett avsteg från ambitionen att bevara områdets småskalighet. Kommunantikvarien konstaterar också att det, utifrån planens förutsättningar, trots allt är positivt att en del av den äldre byggnaden bevaras, även om det är fragmentariskt.

## Bakgrund

Bygglövs för utvändig ändring och ändrad användning för del av byggnad till kontor gavs 2003-11-07, dnr B 2003-841.

Rivningslov för hela byggnaden har sökts, dnr B 2015-1558. Tjänsteskrivelse föreligger i ärendet.

## Motivering

Åtgärden följer detaljplanen. Trots att den befintliga byggnaden har stora kulturhistoriska värden enligt den inventering som låg till grund för planarbetet för den nu gällande detaljplanen har byggnaden inte några skyddsföreskrifter i planen, varken q (byggnaden får inte rivas) eller q<sub>1</sub> och q<sub>2</sub> (hänsyn ska hänsyn tas till miljön i området vid byggnadsåtgärder), medan flera närliggande byggnader i området har sådana bestämmelser. Samtidigt har fastigheten en byggrätt på 3-4 våningar. Detta måste tolkas så att möjligheten att bygga en 3-4 våningar hög byggnad har bedömts viktigare än intresset av att skydda den befintliga byggnaden. En så stor påbyggnad som detaljplanen medger låter sig svårtligen göras med beaktande av de mer allmänt hållna kraven på varsamhet och förbud mot förvanskning i plan- och bygglagen.

Planbeskrivningen har ett viktigt syfte när det gäller att tolka en detaljplan, men det är endast detaljplanebestämmelserna som är juridiskt bindande. Som bestämmelserna är utformade finns inget förbud mot att riva den befintliga byggnaden och uppföra en helt ny byggnad. Att som i förslaget ändå bevara en stor del av byggnaden med dess tidstypiska arkitektur, material och detaljutformning bevarar kvaliteter i området och bedöms stämma överens med de intentioner i planbeskrivningen som säger att strävan är att möjliggöra att de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna får en ny och meningsfull användning. Bevarandet av byggnaden hjälper till att göra det möjligt att urskilja industriepoken i området.

De olägenheter som framförts om skuggning, ökad belastning på allmänna ytor, trafik osv är inte större än att de bedöms få tålas i ett tätbebyggt storstadsområde. De kan inte ses som en betydande olägenhet.

Den sökande har förklarat att trapphuset kommer att utföras som ett Tr2-trapphus vilket innebär att kraven på utrymningsvägar och tillgänglighet för räddningsfordon är tillgodosedda. Frågan om brandskydd kommer också att tas upp vid det tekniska samrådet. Parkeringslösning, VA- och avfallslösning har godkänts av kommunens remissinstanser.



Sicklaön GA:56 omfattar enligt anläggningsbeslut 2011-12-11 underjordiskt garage jämte erforderliga anordningar. Lantmäterienheten bedömer att det inte krävs någon omprövning av gemensamhetsanläggningen om man inte bygger mer än detaljplanen medger. Järla sjö samfällighets synpunkter i övrigt bedöms vara bemötta i den sökandes kommentarer, daterade 2016-01-18.

Efter kommunantikvariens synpunkter har balkongerna mot norr och väster (mot Winborgs väg) minskats i storlek.

Bygglovenheten bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

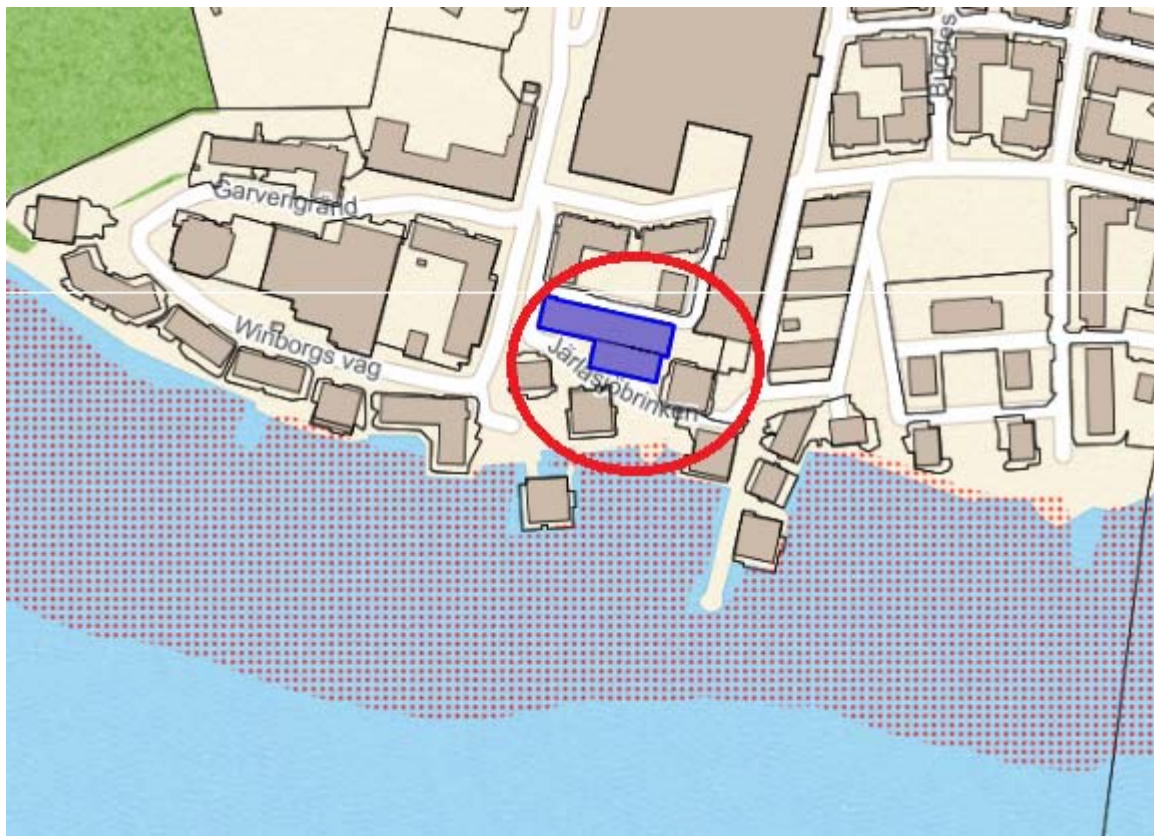
Bygglovenheten föreslår att bygglov och rivningslov ges.

Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

#### Bilagor

1. Situationsplan
2. Befintlig byggnad
3. Beskrivning
4. Planritningar
5. Sektion
6. Fasader
7. Illustrationer
8. Parkeringsutredning
9. Remissvar trafikenheten
10. Remissvar kommunantikvarien
11. Yttranden
12. Solstudie
13. Järla sjö samfällighetsförenings kommentarer till parkeringsutredningen
14. Förtydligande kommentarer från den sökande angående samfällighetsföreningens skrivelse
15. Utlåtande från brandsakkunnig

| 16.  
**Översiktskarta**



Den röda ringen visar aktuell fastighet.