



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-04

Rev 2017-10-05

B 2017-001035

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Sicklaön 145:19, Winborgs väg

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad, ändrad användning, fasadändring och parkeringsplatser, 192 lägenheter

### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Med stöd av 9 kap 30 a § plan- och bygglagen förklarar nämnden att den befintliga byggnadens avvikelse från bestämmelserna i detaljplanen när det gäller byggnad 52 (Turbinhallen) där ett trapphus mot Gustaf De Laval's väg ligger på mark som inte får bebyggas är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b och punkt 13 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen.

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:

Avgiften för bygglovet är 156 800 kronor.

Avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked debiterades i samband med bygglovsbeslut i ärende B 2014-1342.

### Sammanfattning

Ärendet innebär en ändring av del av 2015-04-22 givet bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad och ändrad användning MSN § 88/2015, B 2014-1342.

Rivningslov gavs i samma ärende för byggnad 51 E,F (före detta Maskinverkstaden, södra delen), byggnad 93 (före detta Yrkesskolan, östra delen) och för en låg tillbyggnad vid byggnad 52 (Före detta Turbinhallen).

Den nya bygglovsansökan omfattar inte hus 51A (före detta Ritningskontoret).

För hus 51 A har en anmälan lämnats in avseende mindre ändringar i planlösning, B 2017-990. Startbesked för detta gavs 2017-07-18 § 2017-1789.

Granskad av AXEGRA

## Ärendet

Ansökan i tidigare bygglovsärende, B 2014-1342 avsåg en genomgripande omdaning av en del av AB De Laval's före detta turbinfabrik i Centralkvarteret i Järla sjö.

Sammanlagt tillkom 205 bostäder fördelade på 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.

Total bruttoarea för ändrad användning, till- och nybyggnad var 18 839 m<sup>2</sup>, fördelat på 11 643 m<sup>2</sup> ändrad användning, 1 526 m<sup>2</sup> tillbyggnad och 5 670 m<sup>2</sup> nybyggnad.

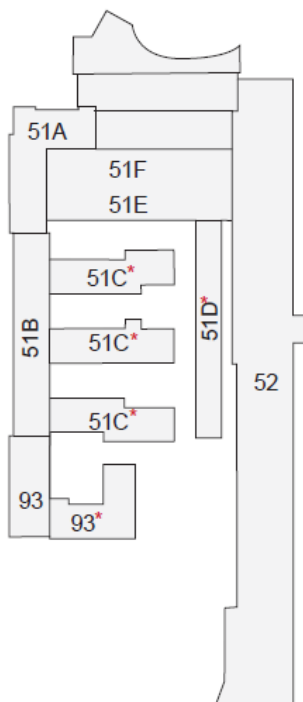
Inom fastigheten fanns 120 parkeringsplatser i garage och fem parkeringsplatser för rörelsehindrade i markplanet. 45 parkeringsplatser fanns i en gemensamhetsanläggning i vilken fastigheten är delägare.

Den nya ansökan berör byggnad 51B (före detta Maskinverkstaden, västra delen),

byggnader 51C, byggnad 51D, byggnad 52 (före detta Turbinhallen) och byggnad 93.

Sammanlagt tillkommer 192 bostäder fördelade mellan cirka 20 % på 1 rum och kök, 50 % på 2 rum och kök, 10 % på 3 rum och kök, 15 % på 4 rum och kök och 5 % på 5 rum och kök.

Total bruttoarea för ändrad användning, till- och nybyggnad är 16 270 m<sup>2</sup> och total öppenarea 742 m<sup>2</sup>.



### Följande byggnader byggs till och/eller får ändrad användning och/eller fasadändringar:

**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 svart falsad plåt.

Fasadändringarna innebär förutom ändring av fönster och dörrar att en del av fasad mot öster tillkommer efter rivning av del av byggnad 51 E,F (del av före detta Maskinverkstaden, södra delen).

**Ändringar** i förhållande till tidigare lov består bland annat av ändringar av planlösningar generellt, entrélösningar, utformning och placering av fönster samt taklösning i anslutning till hus 51 C.

**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).

**Ändringar** i förhållande till tidigare givet lov består bland annat av tillkommande lägenhets- och cykelförråd

**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.

**Ändringar** i förhållande till tidigare givet lov består bland annat av ändringar av planlösningar generellt, lägenhets- och cykelförråd, trappor och hiss, p-platsers placering, fläktrum, förråd, rullstolsrum, barnvagnsrum och gemensamhetslokal vid Turbinhallens söderfasad.

**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 svart falsad plåt.

**Ändringar** i förhållande till tidigare givet lov består bland annat av ändringar av planlösningar generellt, utformning och placering av fönster. En balkong utgår.

**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 taken beläggs med svart falsad plåt. Total tillkommande byggnadsarea 1 020 m<sup>2</sup>, total tillkommande bruttoarea 2 850 m<sup>2</sup>, total tillkommande öppenarea 210 m<sup>2</sup>.

**Ändringar** i förhållande till tidigare givet lov består bland annat av ändringar av planlösningar generellt, utformning och placering av fönster, cykelförråd, takhöjder och hiss.

**Byggnad 51 D.**

En länga 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 m<sup>2</sup>, tillkommande bruttoarea 930 m<sup>2</sup>.

**Ändringar** i förhållande till tidigare givet lov består bland annat av ändringar av planlösningar generellt, utformning och placering av fönster samt taklutning.

**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 svart falsad plåt.

Tillkommande byggnadsarea 375 m<sup>2</sup>, tillkommande bruttoarea 1 300 m<sup>2</sup>, tillkommande öppenarea 160 m<sup>2</sup>.

**Ändringar** i förhållande till tidigare givet lov består bland annat av ändringar av planlösningar generellt, utformning och placering av fönster, takutformning, cykel-, sop- och barnvagnsrum.

## Planförutsättningar 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 q<sub>1</sub> och q<sub>2</sub> 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, fasadmateriäl och formspråk behålls. Möjligheten till förtätning inom området är starkt begränsad. Eventuella mindre kompletteringar inom industrimiljön utformas som nya tydliga årsringar.

### Fastighetsägarens utredningar i tidigare ansökan

Den sökande skickade i samband med den tidigare ansökan in en kulturhistorisk konsekvensanalys, ett sakkunnigutlåtande avseende tillgänglighet, en parkeringsutredning och en promemoria angående Centralkvarteret som arbetsplats.

## Yttranden

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

## Remissyttranden tidigare ansökan

Kommunantikvarien, trafik-, VA- och avfallsenheterna fick möjlighet att yttra sig över den tidigare ansökan.

Kommunantikvarien gjorde bedömningen att förslaget inte innebar en förvanskning av den skyddade bebyggelsen i Centralkvarteret och att kvarstående frågor avseende detaljutformning borde kunna lösas under den fortsatta processen.

VA-enheten hade inte några synpunkter på förslaget.

Avfallsenhetens synpunkter åtgärdades i förslaget.

Trafikenheten svarade att parkeringsbehovet för bostäderna var tillgodosett.

## Remissyttranden

Enheten för planering och tillstånd och Nacka Vatten och avfall AB har inte ombetts lämna remissvar eftersom ändringarna inte bedöms påverka parkering, avfallshantering och VA.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man inte har några synpunkter.

Kommunantikvarien har angående byggnad 51 B (före detta Maskinverkstaden västra delen) påtalat att frågan om ett valv rivits i fasaden bör utredas.

Kommunantikvarien har även haft synpunkter på utförandet av en balkongändring och ändring av invändiga dörrar på hus 51 A (före detta Ritningskontoret).

I övrigt har kommunantikvarien inte haft några synpunkter.

## Tidigare beslut

Startbesked för ändrad planlösning i byggnad 51A (före detta Ritningskontoret) gavs 2017-07-18 § 2017-1789, B 2017-990.

Rivningslov, bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad, ändrad användning och parkeringsplatser gavs 2015-04-22 MSN §88/2015, B2014-1342. Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som avlog överklagandet. Mark- och miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd.

Bygglov för trapphus till hus 52 (Turbinhallen) mot Gustaf de Laval's väg gavs 2002-10-14 § 2002-401, B 2000-637.

## Skäl till beslut

Förslaget följer gällande detaljplan.

Byggnad 52, Turbinhallen, avviker från gällande detaljplan genom att ett trapphus mot Gustaf De Laval's 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.

Kommunantikvariens synpunkter angående hus 51 B (före detta Maskinverkstaden västra delen): huruvida ett valv i fasad rivits kommer att utredas och ett tillsynsärende kommer att upprättas om så är fallet.

Hus 51 A (före detta Ritningskontoret) ingår inte i bygglovsansökan, men kommunantikvariens synpunkter avseende balkongändringen kommer att följas upp i



separat ärende. Angående ändringen av de invändiga dörrarna har kommunantikvariens synpunkter redan tagits tillvara i det tekniska samrådet i ärende B 2017-990.

Trafikenheten har i det tidigare ärendet bedömt att parkeringsbehovet för bostäderna i Centralkvarteret är tillgodosett. Antalet lägenheter och parkeringsplatser har inte ändrats i förhållande till det.

Synpunkterna från enheterna för VA och avfall i det tidigare ärendet har åtgärdats. Det nya förslaget innebär ingen förändring avseende VA och avfallshantering.

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 bedöms 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

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

Nämnden bedömer att bygglov kan ges.

### **Bygglovenheten**

Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

### **Bilagor**

1. Situationsplan och översiktliga planer
2. Planritningar
3. Fasader och sektioner
4. Utlåtande tillgänglighet
5. Material och färgsättning
6. Kulturhistorisk konsekvensanalys, första bygglovet
7. Kulturhistorisk konsekvensanalys
8. Remissyttrande från kommunantikvarien



