



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-16

B 2017-000938

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 83:22, Järnvägsgatan

Ansökan om rivningslov för rivning av två affärs- och kontorshus

Förslag till beslut

Ansökan om rivningslov avslås med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för avslaget är 5 600 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om rivningslov för två affärs- och kontorshus, ”Verkstadsbyggnaden” och ”Huvudkontoret”, markerade som hus 204 och hus 502 C på situationsplanen.

Planförutsättningar

Byggnaderna omfattas av detaljplan DP 451.

Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaderna ligger inom område som är avsett för centrumändamål, exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning.

Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet är 38,0 meter.

Byggnaderna ligger i ett område som enligt detaljplanen är ett kulturhistoriskt värdefullt f.d. industriområde vars grundläggande funktionella tydlighet och struktur ska bevaras (ett övergripande q).

Enligt detaljplanen är byggnaderna kulturhistoriskt intressanta byggnader vars bevarande är motiverat. Karaktärsdrag och värden ska beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad (k₁).

För vissa byggnader inom planområdet gäller bestämmelse q₁ som innebär att byggnaden inte får rivas. Varken byggnad 204 eller byggnad 502 C omfattas av rivningsförbud.

Granskad av PERSUN

Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen en fortsatt utveckling av fastigheten med samma inriktning som tidigare. Före detaljplanens upprättande var en omfattande modernisering av i stort sett samtliga befintliga byggnader inom fastigheten gjord. Ett fåtal rivningar hade genomförts för att öppna upp området mot omgivande bostadsdelar och för att utveckla områdets infrastruktur. Som underlag för detaljplanen gjordes en omfattande kulturhistorisk bedömning av fastigheten. Byggnaderna klassificerades i fyra kategorier:

- kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad vars bevarande är synnerligen angeläget
- kulturhistoriskt intressant byggnad vars bevarande är väl motiverat
- byggnad av mindre kulturhistoriskt intresse men med god arkitektonisk verkan och/eller miljömässigt värde
- ej bedömda nyare byggnader.

Enligt planbeskrivningen är detaljplanens tillkommande byggrätt avsedd för bland annat tillbyggnad av Atlas Copcos huvudkontor och planen bekräftar i allt väsentligt den industriella strukturen som en förutsättning för fortsatt utveckling.

Kulturmiljöprogrammet

Enligt kommunens kulturmiljöprogram ingår byggnaden i ett industriområde med ursprung i sekelskiftet 1800 - 1900 där viktiga byggnader från den industriella epoken har bevarats. Karaktäristiskt för området är bebyggelsens höga arkitektoniska värden och den täta bebyggelsen. Området bildar genom materialanvändning, volymgestaltning och rumsliga sammanhang en väl sammanhållen miljö. Närmast järnvägen finns rester från den så kallade Järnvägsgränd som påminner om den forna stickspårdragningen.

Fastighetsägarens utredningar och skrivelser

Fastighetsägaren har lämnat in en rivningsrapport utförd av Sören Lundgren Byggekonsult AB. Enligt rapporten lämpar sig byggnaderna inte att bevaras, byggas på eller inkorporeras i ny byggnad. Rapporten rekommenderar rivning av båda byggnaderna.

För hus 204 bedöms det inte möjligt att lasta på befintlig grund med fler våningar utom i mycket begränsad omfattning och detta skulle sannolikt kräva stora förstärkningsarbeten och begränsningar i planlösningar och därmed användningen av byggnaden.

För hus 502 C bedöms att möjligheten att öka belastningarna på grunden som små.

Våningsindelningen och rumshöjderna i byggnaden bedöms försvåra om- och tillbyggnad.

Fastighetsägaren har lämnat in ett antikvariskt utlåtande utfört av Nyréns arkitektkontor. Utlåtandet omfattar hus 204 och 502 C (felaktigt benämnt 502 B i utlåtandet) i den aktuella ansökan. Enligt utlåtandet byggdes hus 204 (Verkstadsbyggnaden) 1898 och var en enkel hallbyggnad med sadeltak. På 1940-talet revs takkonstruktionen och ersattes av ett platt tak buret av betongpelare. Byggnaden är den äldsta byggnaden i området och grunden för etableringen av AB Diesels Motorer i området. Byggnad 502 C (Huvudbyggnaden) byggdes 1954 som Atlas Copcos huvudkontor. Arkitekturen var samtida modernism men anknöt till verkstadsarkitekturen bland annat genom sina tegelfasader. Enligt utlåtandet har en rivning av de två byggnaderna en negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värde och den identitetsskapande värdet går förlorat. Enligt utredningen kan en nybyggnad av hus 204 (Verkstadsbyggnaden) fungera under förutsättning att byggnadens tegelfasader bevaras. Att riva fasaderna och återanvända teglet bedöms inte ha något värde ur kulturhistorisk synpunkt.

Fastighetsägaren har lämnat en skrivelse som bilaga till ansökan. I bilagan anföras att detaljplanen för området där byggnaderna ligger har en betydligt högre totalhöjd än befintliga byggnader och egenskapsgränsen är vidare än fotavtrycket av befintlig bebyggelse. Sammantaget medger det en betydligt större byggnadsvolym än den som finns på platsen i nuläget. Byggnaderna 204 och 502 C är på grund av grundläggning, läge, utformning mm olämpliga för på- och tillbyggnad. Fastighetsägaren föreslår att murteglet tillvaratas vid en försiktig rivning och återanvänds i de nya byggnaderna. Man avser att ge de nya byggnadernas nedre våningar en utformning liknande dagens. En nybyggnad avses uppföras med material och utformning som förstärker den industriella känslan. På detta sätt menar man att Järnvägs gatans karaktär och industriella känsla kan bevaras samtidigt som detaljplanens byggrätt kan tillvaratas och detaljplanens bestämmelser kan uppfyllas.

Fastighetsägaren har lämnat in ett förslag till gestaltning av framtida ny bebyggelse i de rivna byggnadernas ställe. Beskrivningen ansluter till ansökan om nybyggnad, B 2017-1808.

I ärende B 2017-1808 som bland annat avser nybyggnad på platsen för Huvudkontoret skriver fastighetsägaren följande: Som en del av utvecklingen i området i och runt Sickla har Nacka kommun, i och med svårigheterna att använda befintligt u-område, föreslagit en ny dragning av en fjärrvärmeledning längs Smedjegatan. Därmed finns möjlighet för ledningen att passera spåren för Saltsjöbanan och vidare till kommande bostäder längs Värmdövägen. Längs Smedjegatan finns ett kontorshus idag, där två kontorsplan ligger under Smedjegatans marknivå, men där dagsljusbehovet möjliggörs av en bergsförkastning. Fastighetsägaren framför att det är en framkomlig väg för dragning av fjärrvärmeledning om man kan fylla upp den befintliga bergsförkastningen som finns vid byggnad 502 och uppföra en ny källarvägg, som håller emot ledningarna. Detta innebär att hus 502 C rivs och ny byggnad enligt inlämnad ansökan uppförs. Att däremot förlägga ledningar i befintlig bergsförkastning i direkt anslutning till nuvarande kontorsbyggnad ser man som olämpligt.

Remissyttrande

Kommunantikvarien har i ett yttrande skrivit att Verkstadshuset har ett industrihistoriskt, dokumenthistoriskt och pedagogiskt värde och att Huvudkontoret har ett arkitekturhistoriskt värde. Kommunantikvarien skriver vidare att det kulturhistoriska värdet i ett industriområde främst utgörs av helheten och att de berörda byggnaderna bedöms innehålla särskilda miljöskapande värden. Om Verkstadsbyggnaden inte bevaras förvanskas områdets grundläggande och funktionella tydlighet. Båda byggnaderna har särskilda kulturhistoriska värden som en del i en utpekad kulturmiljö. Alla delar har betydelse för förståelsen av områdets struktur och framväxt. Kommunantikvarien påpekar vidare att genom det så kallade Tunnelbaneavtalet har ett stort exploateringsintresse blivit påtagligt. Förutsättningarna för industriområdets bevarande som fanns vid antagandet av detaljplanen har därmed ändrats markant. De bestämmelser som vid detaljplanens framtagande bedömdes ge ett framtida skydd för kulturhistoriska värden bedöms idag, med nuvarande exploateringsstryck, inte säkra områdets värden enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen. De byggnader, som ansökan om rivningslov gäller, bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde och ansökan om rivningslov bör därför avslås.

Övriga lovansökningar för fastigheten

Ansökan om bygglov för nybyggnad av kontor, diarienummer B 2017-1808 kom in 2017-12-13. Nybyggnaden förutsätter rivning av Huvudkontoret och Verkstadsbyggnaden. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.

Rivningslov har sökts för hus 409 (Tapetfabriken) på en annan del av fastigheten. Ansökan kom in 2017-06-20 och har diarienummer B 2017-953. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.

Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell och garage, diarienummer B 2017-1805, kom in 2017-12-13. Nybyggnaden förutsätter rivning av Tapetfabriken. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.

Skäl till beslut

Industrin i Sickla tillkom som en följd effekt av järnvägens tillkomst. Hus 204 (Verkstadsbyggnaden) byggdes 1898 nära Sickla station längs med stickspåret till området. Byggnaden är den äldsta byggnaden i området och grunden för etableringen av AB Diesels Motorer i området.

År 1954 byggdes hus 502 C (Huvudbyggnaden) som Atlas Copcos huvudkontor. Huvudkontoret är uppfört i en för tiden typisk tegelarkitektur med mönsterlagt fasadtegel.

Enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Kommunantikvarien har bedömt att byggnaderna har kulturhistoriskt och miljöskapande värde. Det kulturhistoriska värdet bedöms vara så stort att rivningslov inte ska beviljas.

Byggnaderna är i detaljplanen utpekade som kulturhistoriskt intressanta byggnader vars bevarande är motiverat. De ligger även inom ett område som enligt detaljplanen är kulturhistoriskt värdefullt f.d. industriområde vars grundläggande funktionella struktur och tydlighet ska bevaras. Det bedöms att detaljplanens syfte har varit att berörda byggnader ska byggas till och inte rivas.

En på- och tillbyggnad bedöms vara ett alternativ till rivning. Fastighetsägarens utredning med rekommendation om rivning utgår från att hela den befintliga byggnaden behålls. Möjligheten att utnyttja byggrätten och samtidigt bevara delar av den befintliga byggnaden bör utredas vidare.

Nämnden bedömer att ansökan om rivningslov ska avslås med hänvisning till detaljplanens syfte och 9 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

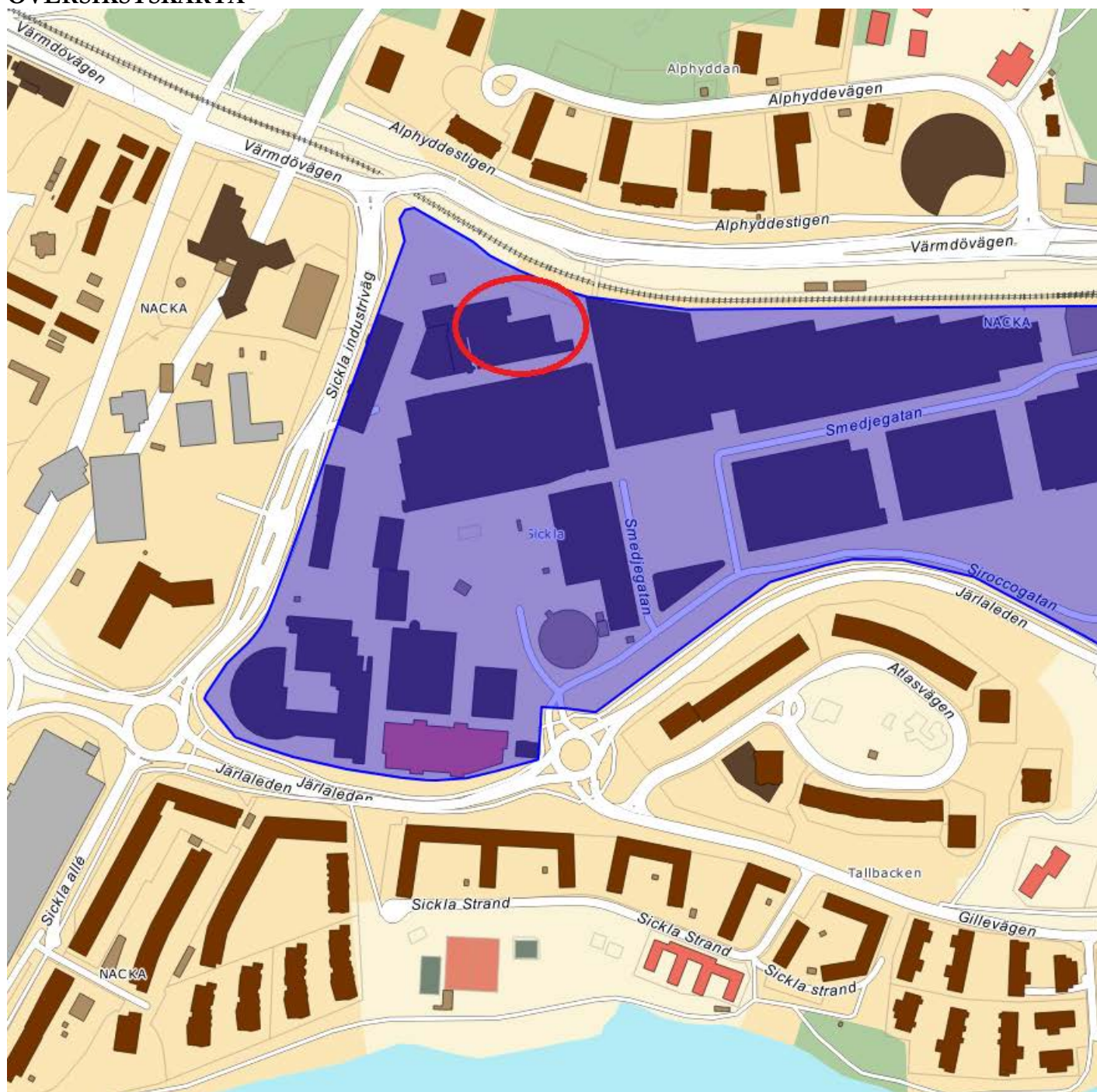
Elisabet Du Bois Runesten
handläggare



Bilagor

1. Situationsplan
2. Huvudkontoret plan och fasad
3. Huvudkontoret fasader
4. Verkstadsbyggnaden planritning
5. Verkstadsbyggnaden fasadritning
6. Följebrev till ansökan
7. Skrivelse från den sökande
8. Rivningsrapport
9. Antikvariskt utlåtande Nyréns
10. Huvudkontoret foto
11. Verkstadsbyggnaden foto
12. Gestaltning framtida bebyggelse
13. Yttrande från kommunantikvarien

ÖVERSIKTSKARTA



Markering visar aktuell del av fastigheten