



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-12-28

B 2017-001805

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 83:22 (Marcusplatsen 9)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell- och kontorsbyggnad

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Följande avgift debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:
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 bygglov för en hotell- och kontorsbyggnad med en byggnadsarea på 2 403 m² och en bruttoarea på 15 398 m².

Byggnaden uppförs med två våningar under jord och fem våningar ovan jord. De två våningarna under jord har 78 bilparkeringsplatser, 20 cykelparkeringsplatser och tekniska utrymmen. De fem våningarna ovan jord inrymmer hotell och kontor. Planritningarna redovisar typplan för hotell och kontor. De två nedersta fasaderna utförs med rött tegel, återanvänt från tidigare byggnad på platsen och de tre övre våningarna har fasader av u-profilglas, "Linit", med en variation i bredder och ytbehandling. Taket beläggs med sedum och de två nedersta våningarna har fönsterprofiler lackerade i bronskulör.

Nybyggnaden förutsätter rivning av den befintliga byggnaden (Tapetfabriken) i sin helhet.

Planförutsättningar

Byggnaderna omfattas av detaljplan DP 451.

Granskad av PERSUN

Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden ligger inom område som är avsett för centrumändamål, exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning. Enligt Boverkets allmänna råd ingår hotell i centrumanvändning. Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet är +34,0 meter i system RH 00. Över angiven höjd får endast mindre byggnadsdelar som hissmaskinrum, master mm byggas. Med kors markerad mark får endast bebyggas med komplementbyggnader, skärmtak o dyl och med cirklar och prickar betecknad mark får byggas över med körbart bjälklag, mindre komplementbyggnader och skärmtak.

Byggnaden 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 den norra delen av byggnaden kulturhistoriskt intressant vars bevarande är motiverat. Karaktärsdrag och värden ska beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad (k₁). Den södra delen är enligt detaljplanen en byggnad av visst arkitektoniskt/miljömässigt värde som ska beaktas vid förändring och omvandling (k₂). För vissa byggnader inom planområdet gäller bestämmelse q₁ som innebär att byggnaden inte får rivas. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud.

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.

Avvikelser från detaljplanen

Byggnaden avviker från detaljplanen genom att lastintaget på byggnadens västra sida i sin helhet, med cirka 85 m², ligger på mark som endast får bebyggas med mindre komplementbyggnader, skärmtak o dyl.

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.

Fastighetsägarens skrivelser

Fastighetsägaren har lämnat en skrivelse som bilaga till ansökan. I bilagan anför att detaljplanen för området medger en större byggnadsvolym än den byggnad som finns på platsen i nuläget har. Fastighetsägaren föreslår att murteglet från den befintliga byggnaden tillvaratas vid en försiktig rivning och återanvänds i den nya byggnadens nedre våningar. De övre våningarnas u-profilglas ger en lätthet i den övre volymen och är ett materialval som är inspirerat av den industriella arkitekturen i området. Fastighetsägarens ambition är att Sickla ska fortsätta utvecklas mot en vibrerande stadsmiljö, en ambition som går hand i hand med områdets karaktär och industriella känsla.

Fastighetsägaren har också lämnat in en gestaltningsbeskrivning där man redogör för förhållningssätt till detaljplanens q-bestämmelse. Man framför bland annat att volymen på den befintliga byggnaden återspeglas i i nybyggnadsförslaget, att genom nybyggnaden behålls och förstärks den befintliga rumsligheten och att de material som valts bidrar till att binda ihop byggnaden med platsens industrikänsla. Strukturen av det ursprungliga industriområdet kommer fortsatt att vara avläsbar.

Remissyttranden

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat på remiss att brandskyddsbeskrivningen är väl genomarbetad för projektet. Vissa punkter bör klargöras i samband med det tekniska samrådet.

Nacka Vatten & Avfall AB har svarat på remiss att man inte har några synpunkter på redovisad avfallshantering. Angående VA har man svarat att om sprinkler installeras ska ansökan om det skickas till Nacka Vatten & Avfall AB. Det behöver göras en utredning/redovisning över om befintliga anslutningar för vatten/spill och dagvatten räcker till, samt hur riktlinjerna för dagvattenhantering ska uppfyllas.

Trafikenheten har inte svarat på remissen.

Kommunantikvariern svarat på remiss att förslaget att återanvända det äldre teglet och bygga upp bottenvåningarna med inspiration hämtad från den ursprungliga arkitekturen möjligen kan bidra med vissa värden för dagens besökare men att den föreslagna typen av till viss del återskapade fasader inte är oproblematiska. Det industrihistoriska värdet i den befintliga fasaden kan inte ersättas av en ny tegelfasad. Valet av glas i byggnadens övre delar bedöms kunna samspela med områdets industriella karaktär. Däremot bedöms detaljplanens skyddsbestämmelse avseende bevarande av områdets funktionella tydlighet vara svår att leva upp till med den nya volym som förslås, eftersom de nya fasaderna och den nya volymen inte har frambringats av industrins fortlöpande utveckling. Ett bevarande av befintliga fasader med ett varsamt tillägg hade varit att föredra.

Övriga lovansökningar för fastigheten

Ansökan om rivningslov för den befintliga byggnaden, diarienummer B 2017-953, kom in 2017-06-16. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.

Rivningslov har sökts för hus 204 (Verkstadsbyggnaden) och 502 C (Huvudkontoret) på en annan del av fastigheten. Ansökan kom in 2017-06-20 och har diarienummer B 2017-953. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.



Bygglov har sökts för nybyggnad av kontors- och affärshus, diarienummer B 2017-1808 kom in 2017-12-13. Nybyggnaden förutsätter rivning av Huvudkontoret och Verkstadsbyggnaden. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.

Skäl till beslut

En nybyggnad enligt förslaget förutsätter rivning. Nämnden bedömer i ärende B 2017-953 att ansökan om rivningslov ska avslås.

Nybyggnaden avviker från gällande detaljplan genom att cirka 85 m² ligger på mark som endast får bebyggas med mindre komplementbyggnader, skärmtak o dyl. Avvikelsen bedöms inte vara liten enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att förslaget på nybyggnad behöver bearbetas ytterligare avseende gestaltning och anpassning och att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

En påbyggnad eller nybyggnad med bevarande av befintliga fasader bedöms vara ett alternativ till rivning. Möjligheten att utnyttja bygggrätten och samtidigt bevara delar av den befintliga byggnaden bör utredas vidare.

Nämnden bedömer att ansökan om bygglov ska avslås med hänvisning till detaljplanens syfte och 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen.

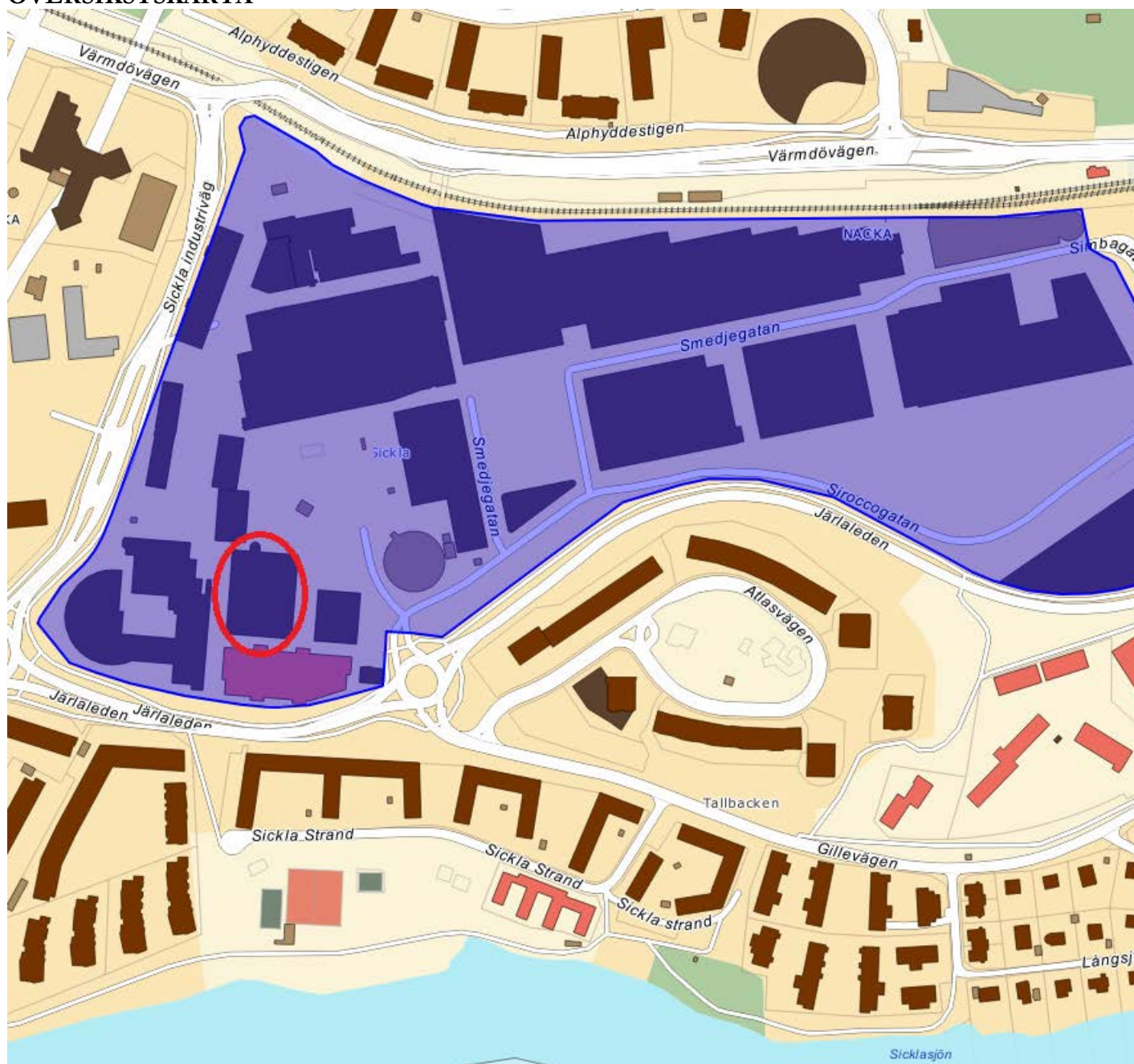
Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Nybyggnadskarta
2. Planer, fasader, sektioner
3. Följebrev
4. Gestaltungsbeskrivning
5. Kulör- och materialbeskrivning
6. Utlåtande tillgänglighet
7. Redovisning sophantering
8. Parkeringsutredning
9. Parkeringsritning plan 1
10. Parkeringsritning plan 2
11. Arearedovisning
12. Yttrande kommunantikvarien

ÖVERSIKTSKARTA



Markering visar aktuell del av fastigheten