

*Nacka den 13 december 2017 \_reviderat 19 januari 2018*

## **1898 – Curanten**

### **Följebrev till bygglov**

#### **I detta följbrev ger Atrium Ljungberg sin syn på**

- Verksamhetsbeskrivning
- Gestaltning
- Sophantering
- Parkering
- Skyddsrum i intilliggande byggnad
- Samordning av ledningar i Smedjegatan

*Brevet kompletteras med skrivelse nedan*

- *Texten under rubriken "Verksamhetsbeskrivning" kompletteras med avseende på rumsfunktioner och hyresgästindelning på vårdplan 3-6*

Hans Bjurström  
Atrium Ljungberg AB

### Verksamhetsbeskrivning

Planbestämmelsen för området anges till "centrumändamål". I det förslag som bolaget arbetat fram för den nya byggnadsvolymen så skall denna innehålla handel i bottenvåningarna, vilket ligger i linje med områdets utveckling från industriområde till kvartersstad. De fyra övriga våningsplanen föreslås bli verksamheter för bolag inom hälsovård, exempel på dessa är ungdomsmottagning, sjukgymnast, husläkarmottagning, tandläkare, babysim, etc.

Den analys som bolaget gjort visar på ett stort, och ökande, behov av moderna hälsovårdslokaler både inom Nacka och sydöstra Stockholm. Totalt skulle denna nya byggnad kunna tillskapa ca 8500 m<sup>2</sup> lokalyta, i ett läge som inom en snar framtid ligger väldigt centralt både avseende kollektivtrafik med tunnelbanan, Saltsjöbanan och bussar, men även för dem som uppsöker platsen via gång, cykel och bil.

Atrium Ljungberg gör bedömningen att lokaler för hälsovård enligt ovan ryms inom gällande plan, detta då Boverket i sina riktlinjer för PBL (PBL Kunskapsbanken) från den 12 december 2014 anger att lokaler för hälsovård ryms inom planbestämmelse "C", vilket även Nacka kommun anger i detaljplan för Sicklaön 346:1 m.fl., diarienummer KFKS 2012/148-214 som likaledes getts beteckning "C" och där detta anges till "...exempelvis kontor, handel, kultur, utbildning, café, vård m.m.". Man specificerar att vård avser dagligvård, vilket även är fallet i detta föreslagna projekt.

*På planritningar samt i bilaga 8–13 redovisas tänkta hyresgästgränser och lokalavskiljande väggar. Då rumsfunktioner och dess exakta placering inom hyresgästernas lokaler fastställs vid skrivandet av hyresgästkontrakt, har vi valt att redovisa en generell typlösning där rumsfunktioner, korridorsstråk mm. Detta framgår av ritning över plan 4 och där principen för rumsindelning och funktioner även ska appliceras på övriga vårdplan. Denna generella princip medger möjligheten att uppföra 1-5 vårdlokaler per plan på plan 3-6 beroende på kommande hyresgästers behov av ytor.*

### Gestaltningsbeskrivning

Avseende detaljplanen och dess bestämmelser har bolaget gjort en genomlysning med extern jurist. Detaljplanen för området medger en byggrätt för en byggnad som innebär inte enbart en utökning uppåt, utan även i sidled. Att uppnå planens syfte med mindre än att byggnaderna först till viss del rivs är praktiskt ogörligt. Verksamhetsbestämmelserna måste tolkas utifrån detta sammanhang.

För byggnadsdelar med beteckningen k1 gäller att karaktärsdrag och värden ska beaktas vid eventuell om- och tillbyggnad. Bestämmelsen i sig ger ingen vägledning avseende vad dessa värden och karaktärsdrag består i annat än att det handlar om kulturhistoriskt eller arkitektoniskt intressant byggnad/byggnadskomplex som det är motiverat att bevara. Bestämmelsen är så pass oprecis att den i sig ger stor tolkningsmån i bygglovsskedet. Den kan inte tolkas solitärt utan måste ses tillsammans med övriga bestämmelser. Klart är att befintlig detaljplan medger betydligt större byggnader än vad som idag finns på platsen.

Som det förstås av planbeskrivningen ligger de största kulturhistoriska värdena snarare i områdets struktur och övergripande karaktär än i det ifrågavarande byggnaderna. Varsamhetsbestämmelserna (k1 och k2) syftar till att bevara områdets, snarare än själva byggnadernas, karaktärsdrag. Byggnader som i sig har ett högt kulturhistoriskt värde har försetts med starkare skyddsbestämmelser. Utifrån det ter sig varsamhetsbestämmelserna tillsammans med de utökade byggrätterna logiska och inte motsägelsefulla.

För flera byggnader inom området anger detaljplanen rivningsförbud (q1). Detta är en skyddsbestämmelse, betydligt strängare än varsamhetsbestämmelserna (k1 och k2). De byggnader som föreslås rivas är inte markerade med q1. Det råder således inte något rivningsförbud för någon av dessa byggnader.

Bolaget gör därför bedömningen att man i enlighet med detaljplanens bestämmelser kan bevara industriområdets industriella karaktär och även byggnadernas karaktärsdrag och värden. Tanken är att försiktigt riva byggnad 204, och tillvarata murtegelet. Dessa murtegel kommer sedan att återanvändas då den nya byggandens bottenvåningar mot Järnväggsgatan samt del av Smedjegatan föreslås få en utformning liknande dagens. Murteglet kommer således att bevaras på plats, varvid känslan och utseende av Järnväggsgatan kommer bevaras och förstärkas.

Bolaget anser att man detta sätt kan bevara Järnväggsgatans karaktär och industriella känsla, samtidigt som detaljplanens bestämmelser kan uppfyllas. Byggnaden får ovan dessa tegelvåningar en indragen glasvåning, som tydligt markerar en skillnad mellan volymer och materialval. Ovanför denna glasmidja föreslås fasader i cortén, vilket är ett plåtmaterial som tillåts rosta. Detta för att ytterligare förstärka den industriella karaktären, men med ett modernt materialval som både skapar en kontrastverkan mot teglet samtidigt som den förstärker den industriella känslan.

Bolagets uppfattning är att man på detta sätt hittar en medelväg mellan de två motstridiga målen av bevarande och utveckling, där områdets karaktär och järnväggsgatans känsla bevaras, samtidigt som nya funktioner kan tillföras Sickla.

## Sophantering

Inom 1898 – Curanten inryms två stycken miljörum placerade i nordvästra hörnet mot Smedjegatan, se ritning A-40-1-02.

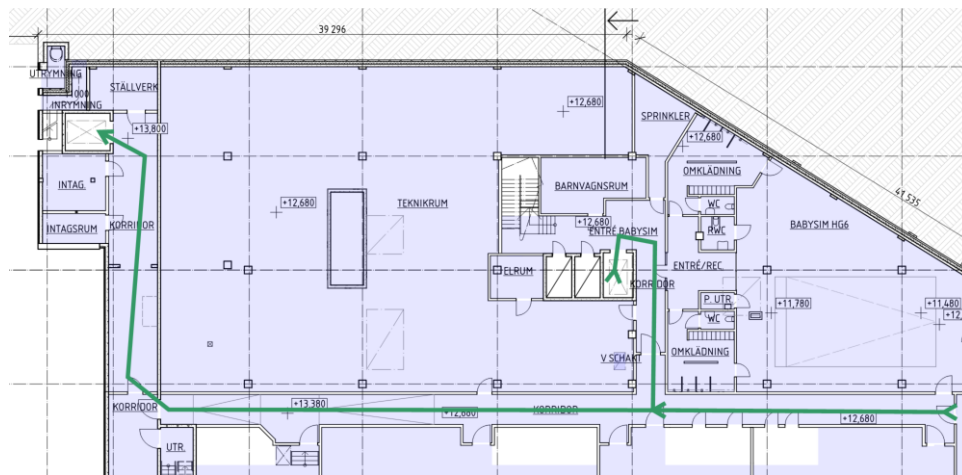
Miljörum 1, om 14kvm kommer kylas alternativt förses med avjoniserings-/ozonanläggning. Rummet inrymmer 7 kärl om 660liter.

Miljörum 2, om 48kvm inrymmer 24 kärl om 660liter.

Följande fraktioner är tänkt att upprättas:

- Matavfall
- Brännbart
- Glas – ofärgat/färgat
- Metallförpackningar
- Plastförpackningar alt mjuk- och hårdplast
- Pappersförpackningar
- Papper/tidningar

Angöring vid tömning sker via Smedjegatan. Åtkomst till miljörummen sker hisspaket i mittkärnan för hyresgäster plan 2-6 vidare via transportgång till lasthiss mellan plan 1 och 2.



*Transportväg i plan 1 till miljörum*

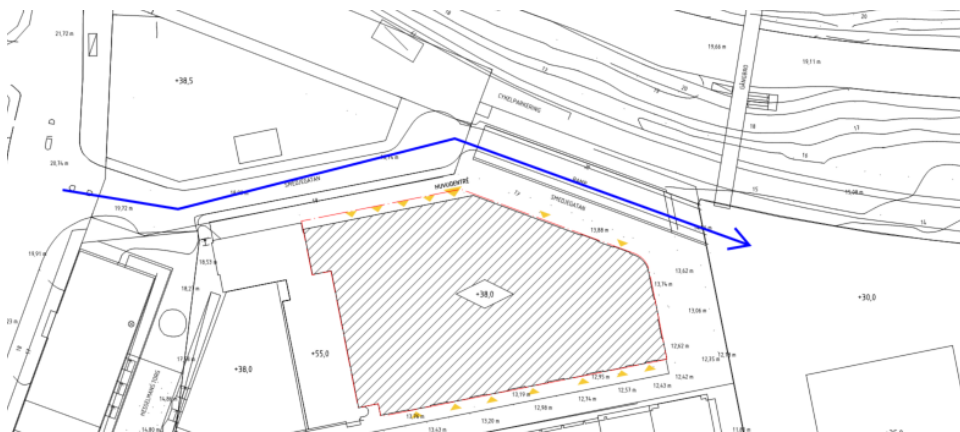
För restaurangerna installeras en gemensam fettavskiljare, placerad utanför husliv på järnväggsgatan, tömning sker utomhus.

## Parkering

Parkering för anställda och besökare sker i p-hus ovan gallerian, se situationsplan. I och med uppförandet av 1898 – Curanten och Stationshuset kommer gallerian och p-huset byggas ut och inrymma både bil- och cykelparkering, för den tillskapade ytan. För dagens två byggnader om totalt ca 4900 kvm finns redan i området ca 55 p-platser och ca 95 cykelparkeringar. Se vidare bilaga ”**Parkeringsutredning 1898 Curanten**”

Angöring för taxi, av- och påstigning samt lastning/lossning sker i direkt anslutning till huvudentrén vid Smedjegatan, se ritning A-40-1-02

Lastning /lossning till butiker längs järnväggsgatan kan även ske på Järnväggsgatan, där gods tas in via transportgången som löper i bakkant av butikslokalerna.



*Infart till parkeringshus för bilar och cyklar.*

## Skyddsrum i intilliggande byggnad

Vid uppförandet av ny byggnad förändras förutsättningarna för intilliggande skyddsrum såtillvida att ett antal nödutgångar leder in i annan byggnad istället för ut i det fria. Till vår hjälp har vi en sakkunnig som utfört en initial kontroll samt kommer medverka under projektets genomförande för att säkerställa skyddsrummets vidare funktion, se även bifogade yttranden, två stycken.



ATRIUM LJUNGBERG

### **Samordning av ledningar i Smedjegatan**

Som en del i utvecklingen av områden i och runt Sickla har Nacka kommun, i och med att svårigheterna att använda befintligt u-område, föreslagit en ny dragning av en fjärrvärmeledning längs Smedjegatan. Därmed finns möjlighet att passera spåren för Saltsjöbanan och vidare till kommande bostäder längs Värmdövägen.

Längs Smedjegatan har vi ett kontorshus idag, där två kontorsplan ligger under Smedjegatans marknivå, men där dagsljusbehovet möjliggörs av en bergsförkastning

Atrium Ljungberg håller med om att detta är en framkomligväg i det fall vi kan fylla upp den befintliga bergsförkastningen som finns vid byggnad 502 och uppföra en ny källarvägg, som håller emot ledningarna. Detta innebär att delar av hus 502 (det vi internt kallar 502C) rivs och ny byggnad enligt inlämnad ansökan uppförs.

Att däremot förlägga ledningar i befintlig bergsförkastning i direkt anslutning till nuvarande kontorsbyggnad ser vi som olämpligt.