



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-01-02

B 2017-001808

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 83:22 (Järnväggsgatan 22)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av en kontors- och affärsbyggnad. Marklov

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § och 35 § 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 kontors- och affärsbyggnad med en byggnadsarea på 2 807 m² och en bruttoarea på 15 028 m².

Byggnaden uppförs med sex våningar. Plan 1 innehåller restaurang, butiker och ett babysim. Plan 2 innehåller restauranger, butik och ett gym. För plan 3, 5 och 6 är användning och planlösning inte redovisade på ritning, men enligt fastighetsägarens foljebrev till lovansökan avses de innehålla lokaler för hälsovård som ungdomsmottagning, sjukgymnast tandläkare, husläkarmottagning etc. För plan 4 är en planlösning redovisad och avsikten är att inrymma lokaler för hälsovård.

De två nedersta våningarnas fasader mot Järnväggsgatan och delvis mot Smedjegatan utförs med rött tegel, återanvänt från tidigare byggnad på platsen. Fasaderna är i övrigt beklädda med cortenstål med detaljer i aluminium, rostfritt och grått fasadglas. En del av byggnaden har mot Smedjegatan sockelvåning i betong. Taket beläggs med sedum.

140 bilparkeringsplatser planeras förläggas till ett nytt parkeringshus för vilket bygglov ännu inte är sökt. Angöringsplats för rörelsehindrade finns vid huvudentrén mot Smedjegatan.

Granskad av PERSUN

220 cykelparkeringsplatser planeras vid huvudentrén och i det nya parkeringshuset. Enligt skrivelse från den sökande finns redan i området cirka 55 bilparkeringsplatser och 95 cykelparkeringsplatser.

Nybyggnaden förutsätter rivning i sin helhet av de befintliga byggnaderna (Verkstadsbyggnaden och Huvudkontoret).

Ärendet gäller ansökan om marklov för ändring av marknivåer på järnvägsgränd.

Planföresättningar

Byggnaderna omfattas av detaljplan DP 451.

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 lokaler för hälsovård i centrumanvändning. Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet är +38,0 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 prickar betecknad mark får inte bebyggas.

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 byggnaden kulturhistoriskt intressant 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. Byggnaderna 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 en glaslanternin överstiger tillåten totalhöjd med cirka 0,3 meter

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 Järnvägsgränden som påminner om den forna stickspårdragningen.

Fastighetsägarens skrivelser

Fastighetsägaren har lämnat en skrivelse som bilaga till ansökan. I bilagan anfördes att detaljplanen för området där medger en större byggnadsvolym än de byggnader som finns på platsen i nuläget har. Att uppnå planens syfte utan att byggnaderna först till viss del rivs är praktiskt ogörligt. Fastighetsägaren föreslår att murteglarna från den befintliga byggnaden tillvaratas vid en försiktig rivning och återanvänds i den nya byggnadens nedre våningar. Valet av cortenstål som fasadmateriäl på de övre våningarna menar man förstärker den industriella karaktären. Fastighetsägarens uppfattning är att man har hittat en medelväg mellan de motstridiga målen bevarande och utveckling, där områdets karaktär och Järnvägsgrändens känsla bevaras, samtidigt som nya funktioner tillförs. Söckla.

Fastighetsägaren har också lämnat in en gestaltningsbeskrivning där man redogör för förhållningssätt till detaljplanens q-bestämmelse. Man framför att Verkstadsbyggnadens rationella industriestetik återskapas för de nedre våningarna mot Järnvägsgränd, där nybyggnadsförslaget återskapar kvaliteter som gått förlorade genom tidigare ombyggnader. Genom materialvalet, tegel, hålls Järnvägsgrändens gaturum samman. Den övre delen av byggnaden har en indragen, glasad midja mot tegelvåningarna och därovan fasader i cortenstål. Stålets rostfärg ansluter till områdets historiska tegelarkitektur och fönstersättningen präglas av den repetitiva enkelhet som är karaktäristisk för den ursprungliga industriarkitekturen.

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 inte svarat på remiss avseende avfallshanteringen.

Nacka Vatten & Avfall AB har svarat på remiss angående VA 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 remiss avseende parkeringslösning.

Kommunantikvarien 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 tillviss del återskapade fasader inte är oproblematiska. Det industrihistoriska värdet i den befintliga fasaden kan inte ersättas av en ny tegelfasad. Gestaltningen av fasaderna ovan tegelvåningarna med grova material och formspråk bedöms inte kunna likställas med Huvudkontorets med påkostade och detaljerade fasader. Cortenplåten bedöms kunna samspara med områdets karaktär, men den nya arkitekturens gestaltning innebär en förhållandevis schematisk och förenklad bild av det kulturhistoriska arvet. 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. Ändringen av marknivån på Järnväggsgatan innebär att symbolskapande och miljöskapande värden försvinner och medför förvanskning av områdets tydlighet och struktur.

Övriga lovansökningar för fastigheten

Ansökan om rivningslov för de befintliga byggnaderna, diarienummer B 2017-938, kom in 2017-06-16. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.

Rivningslov har sökts för ett kontorshus (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 kontor, diarienummer B 2017-1805 kom in 2017-12-13. Nybyggnaden förutsätter rivning av Tapetfabriken. Tjänsteskrivelse i ärendet föreligger.

Skäl till beslut

En nybyggnad enligt förslaget förutsätter rivning. Nämnden bedömer i ärende B 2017-938 att ansökan om rivningslov ska avslås.

Nybyggnaden avviker från gällande detaljplan genom att en glaslanternin överstiger tillåten totalhöjd med cirka 0,3 meter. Avvikelsen bedöms 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 bland annat när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

En på- och tillbyggnad 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 mark- och bygglov ska avslås med hänvisning till detaljplanens syfte och 9 kap. 30 och 35 §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten



Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Nybyggnadskarta
2. Situationsplan
3. Planritning plan 1
4. Planritning plan 2
5. Planritning plan 3
6. Planritning plan 4
7. Planritning plan 5
8. Planritning plan 6
9. Takplan
10. Sektion
11. Fasader mot söder och öster
12. Fasader mot norr, nordost och väster
13. Följebrev
14. Gestaltungsbeskrivning
15. Utlåtande tillgänglighet
16. Redovisning parkering
17. Arearedovisning
18. Yttrande kommunantikvarien

ÖVERSIKTSKARTA



Markering visar aktuell del av fastigheten