

DP 586

Dnr MSN 2015/120-214
Enkelt
planförfarande

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan KVARNHOLMEN Etapp 2 – Havrekvarnen, på västra Sicklaön

Upprättad på planenheten i januari 2016, reviderad i mars 2016

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-10-15. Planförslaget är därmed upprättad enligt äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) /plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 2015-01-01.

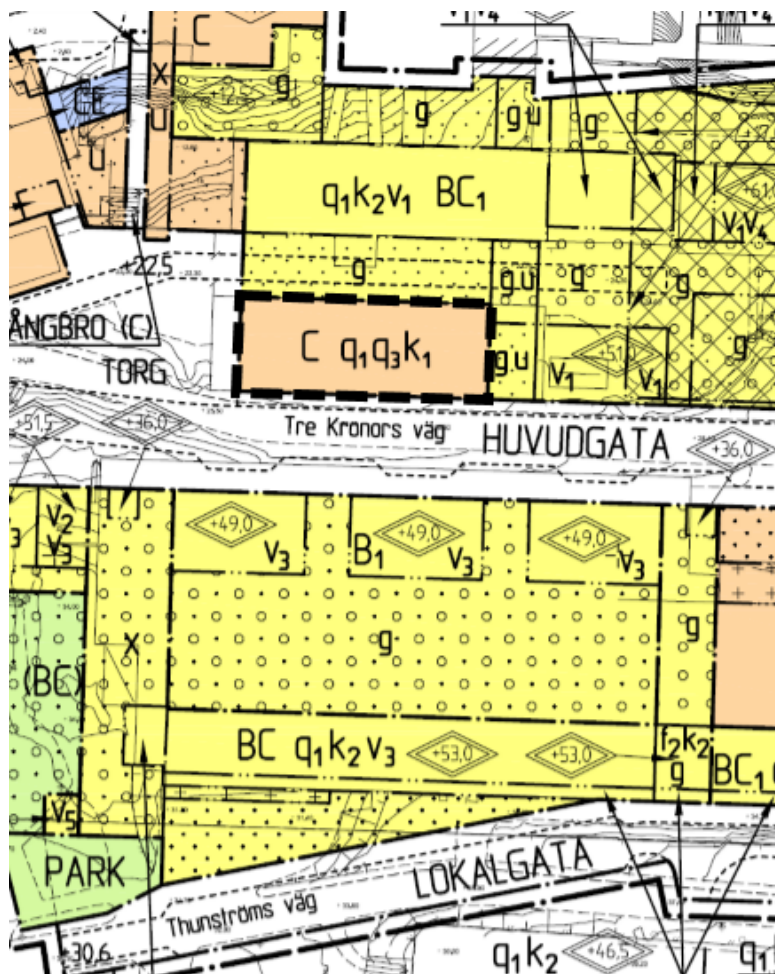
Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen

Läge och markägoförhållanden



Översiktsbild



Gällande detaljplan, Dp 492 – utdrag. Planändringens område (streckad avgränsning)

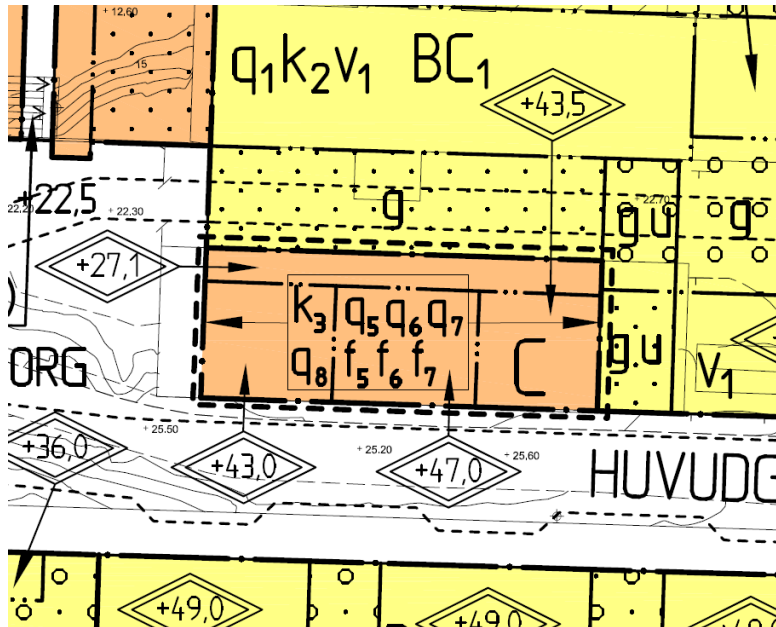
Planändringen berör östra delen av gällande detaljplan Dp 492. Marken inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB genom Holmenkvarnen 7 AB.

Gällande planer

För området gäller detaljplan KVARNHOLMEN Etapp 2 – Centrala kvarnområdet, Dp 492, som vann laga kraft 2010-07-12. Genomförandetiden går ut 2020-07-12.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:



Byggnaden är skyddad som byggnadsminne enligt 3 kap. § 1 kulturmiljölagen (1988:950). Förändringar som strider mot byggnadsminnets skyddsföreskrifter ska prövas av Länsstyrelsen.

Planändringens avgränsning (Koordinatsystem ST74, Höjdsystem RH00)

Utgående bestämmelse:

k1 Vid ändring ska byggnadens yttre återställas till ursprunglig utformning i enlighet med gestaltungsprogram.

q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

q3 Interiör avseende rumsvolymer och byggnadsdelar ska bevaras och restaureras i byggnadens ursprungliga delar. Teknisk utrustning ska bevaras i de delar som anges i planbeskrivning (januari 2016) sid. 5. Öppna och sammanhängande våningsplan ska eftersträvas. Vid ändring ska antikvariskt sakkunnig medverka.

Tillkommande bestämmelse:

Renovering av befintlig byggnad:

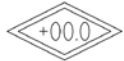
k3 Vid ändring av byggnad ska byggnadens yttre återställas till ursprunglig utformning i enlighet med planbeskrivning (januari 2016) sid. 4-6.

q5 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte förvanskas, vare sig exteriörens utformning eller interiörens rumsvolymer och synliga konstruktion. Öppna och sammanhängande våningsplan ska eftersträvas.

q6 De ursprungliga silorören får ej rivas eller förvanskas.

q7 Trappa i nordost och fönster med stålramar skall bevaras. Detaljer såsom handledare av trä och smidesräcke ska bevaras. Smidesdetaljer i original ska bevaras.

q8 Bevarad produktionsutrustning i de delar som anges i planbeskrivning se sid. 5, ska återmonteras på sina ursprungliga platser. Om detta pga. särskilda skäl inte är möjligt, ska lämplig plats utses så nära ursprunglig plats som görligt.



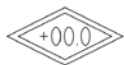
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Rekonstruktion:

f5 Ny byggnad skall placeras och utföras som en rekonstruktion av Havrekvarnen enligt planbeskrivningens rambeskrivning "Antikvariska krav vid rekonstruktion av Havrekvarnen", se sid. 6-8 i planbeskrivning (januari 2016).

f6 Interiör avseende sammanhängande, öppna rumsvolymer samt synlig konstruktion skall eftersträvas.

f7 Bevarad produktionsutrustning, i de delar som anges i planbeskrivning se sid. 5, ska återmonteras på sina ursprungliga platser. Om detta pga. särskilda skäl inte är möjligt, ska lämplig plats utses så nära ursprunglig plats som görligt.



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Syfte

Ändring avseende planbestämmelserna för Havrekvarnen syftar till att möjliggöra en rekonstruktion av byggnaden. Samtidigt skall planbestämmelserna säkra en varsam hantering av byggnaden i det fall den bevaras och renoveras.

Bakgrunden till att upphäva rivningsförbudet och möjliggöra en rekonstruktion är Havrekvarnens tekniskt dåliga skick och kulturhistoriska värde.

Omfattande utredningar har visat att en renovering kan vara svår att genomföra utan att förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. En renovering kan bl.a. kräva förstärkning av befintlig stomkonstruktion liksom tilläggsisolering, vilket i sin tur kan medföra förvanskning av såväl byggnadens interiör och exteriör, med avseende på arkitektur- och byggnadsteknikhistoriska värden. Större delen av fasaden behöver bytas ut då armeringsjärnet rostat och betongen har konstaterade sprickbildningar.

Till skillnad från en renovering skall en rekonstruktion bevara originalbyggnadens ursprungliga form, materialval och hantering liksom uttryck. Genom en väl genomförd rekonstruktion ska således originalbyggnadens kulturhistoriska värden leva vidare.

Som manual i samband renovering eller rekonstruktion finns rapporten ” Havrekvarnen Kvarnholmen; Antikvarisk dokumentation inför restaurering”, 2014-11-20.

Renovering

Byggnadens kulturhistoriska värde får inte förvanskas. Detta omfattar såväl exteriören som interiörens karaktärsskapande rumsvolymer liksom synliga konstruktion. Byggnaden har genomgått vissa ombyggnader. En eventuell ombyggnad skall därför sträva mot ett återställande till ursprunglig gestaltning. Det ska samtidigt vara möjligt att bereda utrymme för ny verksamhet och nya funktioner. Det skall vara möjligt att på Havrekvarnen skapa en ny entré samt utföra håltagningar mellan befintliga plåtsilobehållare. Havrekvarnens interiör ska i så stor utsträckning som möjligt återställas till ursprungligt skick gällande invändiga ytskikt (golv, väggar, tak), färgsättning, stomme och övriga byggnadsdetaljer.

Rivningsförbud avseende silorören kvarstår. Silorör i plåt ska bevaras och exteriöra ingrepp såsom fönster etc. får ej göras. Undantag är brandtrappans evakueringsdörr och den nya teknikbyggnad som placeras på toppen av silobatteriet. Nya väggar får sättas in mellan huvudbyggnaden och silorören. Den befintliga trappan i nordost skall bevaras liksom dess handledare av trä och smidesräcke. Byggnadens karaktärsskapande fönster skall bevaras, både stålramar och glas.

Den kvarvarande produktionsutrustningen som utgör väl valda delar, skall illustrera förlopp i tillverkningsprocessen så som transport, lagring och bearbetning av havren. Dessa utgör driftsystem som transmissioner med hjul och axel, flera rens- och siktmaskiner, transportör samt de träinklädda elevatorerna som löper genom flera våningsplan.

Den produktionstekniska utrustningen skall bevaras och återmonteras på sina ursprungliga platser. Om detta pga. särskilda skäl inte är möjligt, ska lämplig plats utses så nära ursprunglig plats som görligt.

Utformning

Entréer

Nya entréer får tas upp i byggnadens markplan mot väster, Havrekvarnstorget samt vid norrsidans östra hörn. I övrigt nyttjas ursprungliga entréer mot norr, Havregränd, samt mot öster.

Fasader

Fasader ska återgå till ursprungligt utseende och en restaurering ska syfta till ett återställande. Ursprunglig fönstersättning ska bevaras/rekonstrueras, undantaget nedersta fönsterraden mot Tre Kronors väg där anpassning till ny gatunivå får ske, se bildtext. Sex silorör får tas bort, så att endast de nio ursprungliga kvarstår. Silorören får inredas och förses med glastak för ljusinsläpp men fasaden ska bibehållas, dock får ljusinsläpp i länkdelen mot norr göras. Gatans marknivå kommer att höjas jämfört med befintlig marknivå.

Material/färgsättning

Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till ursprungligt utförande.

Balkonger

Fasader får ej kompletteras med balkonger.

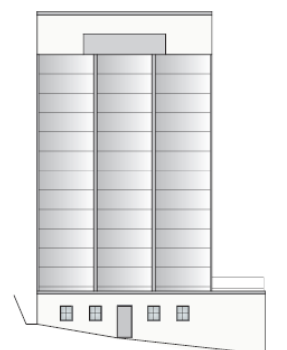
Tak

Terrass får anordnas på taket. Takterrass avslutas med barriär med ursprunglig höjd och utförande. Räcke för att klara säkerhetskrav placeras innanför barriär så att det ej är synligt i fasad. Silorörens överdel får förses med glastak för ljusinsläpp.

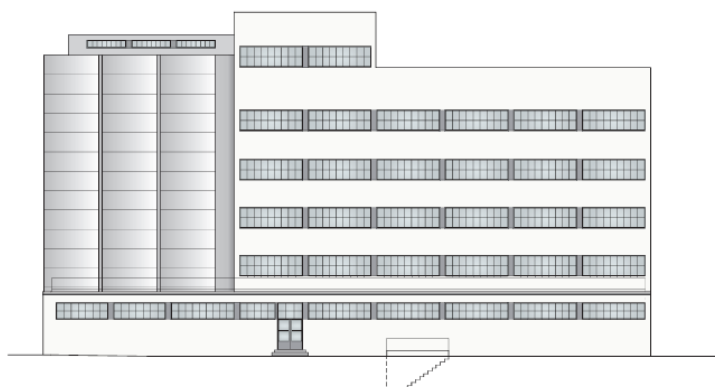


Fasad mot söder
Ursprungligt utförande

0 5 10 m

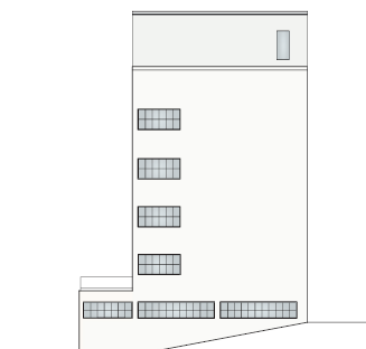


Fasad mot öst
Ursprungligt utförande



Fasad mot norr
Ursprungligt utförande

0 5 10 m



Fasad mot väst
Ursprungligt utförande

Originalritningar

Rekonstruktion

För att ursprungsbyggnadens kulturhistoriska värde och karaktär skall leva vidare och representeras i den rekonstruerade byggnaden ställs höga krav både avseende material, kulör, konstruktion, utförande liksom detaljeringsnivå. Rivningsförbud kvarstår avseende byggnadens silorör. Havrekvarnens befintliga trappa skall bevaras och återanvändas vid en rekonstruktion. Samma sak gäller byggnadens fönster som skall monteras i den rekonstruerade byggnaden.

Rekonstruktionen skall följa de krav och anvisningar som är definierade enligt kravspecifikation, se nedan. Dessa skall beaktas särskilt i samband med projektering.

Antikvariska krav vid rekonstruktion av Havrekvarnen

Nedanstående förteckning utgör de grundläggande antikvariska krav som ska ställas på en rekonstruktion av havrekvarnens huvudbyggnad. Kraven baserar sig på den antikvariska förundersökning som har gjorts inför framtagandet av systemhandling/kalkylunderlag, samt på de dokumentationer av produktionsutrustning m.m. som genomförts under de senaste åren. När detaljprojekteringen av rekonstruktionen inleds skall samtliga krav beskrivas i detalj.

Ur antikvariskt perspektiv är förutsättningen för rekonstruktionen följande:

1. Antikvarisk medverkan och kontroll ska ske i alla steg i processen. Från detaljprojektering till slutbesiktning.
2. Alla beslut och avväganden som påverkar rekonstruktionen ska dokumenteras och kommuniceras med Länsstyrelsen, kommunen och ev. andra berörda.
3. Alla inblandade parter ska vara medvetna om projektets art och de synnerligen särskilda omständigheter som finns i projektet.

Grundkrav

Havrekvarnen ska rekonstrueras till 1928-års exteriöra utseende bortsett från övre planet som ska återskapas med 1950-talets tillbyggnad. Nuvarande hisstorn ska ej rekonstrueras och de fönsterpartier som ursprungligen fanns på hisstornets plats ska rekonstrueras.

Betongstomme

Befintlig betongstomme skall platsgjutas och i princip kopieras i den nya byggnadsdelen. Endast pelare och balkar i ytterväggarna kan komma att få förändrade mått på grund av det nya isoleringsskiktet inne i konstruktionen. Ytterväggarnas tjocklek kommer att öka inåt i byggnaden genom införandet av ett isolerskikt.

Träbjälklag

Vid rekonstruktionen av bjälklag 3 och 4 ersätts trägolven med platsgjutna betongbjälklag. Trägolvens undersidor ska dock simuleras genom ett undertak på våningsplanen 2 och 3.

Fönster

Samtliga befintliga fönster ska renoveras och återmonteras i fasaderna. Nya fönster ska tillverkas med de gamla som förebild. Kompletterande isolerglasrutor kan komma att monteras på originalfönstren.

Ytterväggar

Ytterväggarnas konstruktion ska göras så att byggnadens nuvarande exteriöra mått bibehålls. Putsen ska vara lika ursprunglig med handpåslaget ytskikt, avfärgad med färg lika ursprunglig, både avseende kulör och sammansättning

Smide

Smidesdetaljer i original ska bevaras, renoveras och återmonteras. Allt kompletterande smide ska utföras med originaldetaljer som förebild.

Plåtavtäckningar

Plåtavtäckningar på krönmurar och runt fönster ska utföras i dimensioner och material lika ursprungligt.

Vattenavledning

Vattenavledning från tak ska ske exteriört med rännor och stuprör i dimensioner lika ursprungligt och ursprunglig placering.

Dörrar exteriört

Dörrar och portar exteriört ska utföras med så små och nätta konstruktionsdetaljer som möjligt för att efterlikna fönsterbågarnas konstruktion. Entrédörr på norra fasaden ska rekonstrueras.

Befintlig trappa i nordöst

Befintlig trappa ska bevaras, renoveras och integreras med den rekonstruerade byggnaden. Detaljer såsom trästeg, handledare av trä och smidesräcke ska bevaras samt renoveras. Kompletterande säkerhetsinstallationer kan komma att behöva monteras.

Bevarad produktionsutrustning

Bevarad produktionsutrustning ska återmonteras på sina ursprungliga platser. Om detta av någon anledning ej är möjligt ska lämplig plats utses så nära ursprunglig plats som möjligt.

Färgsättning, interiört och exteriört

Färgsättning interiört och exteriört ska baseras på kulörschema från 1928.

Silorör och teknikbyggnad

Silorör i plåt ska bevaras och exteriöra ingrepp såsom fönster etc. får ej göras. Undantag är brandtrappans evakueringsdörr och den nya teknikbyggnad som placeras på toppen av silobatteriet. Nya väggar får sättas in mellan huvudbyggnaden och silorören.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och byggnadens antikvariska intresse skyddas. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 § enligt dess lydelse före 2015-01-01.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringsförslagets genomförandetid går ut den 2020-07-12.

Tidplan

Januari-februari 2016

Samråd

April 2016

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-04-20, laga kraft 2016-05-23.

Annica Schneider, projektkoordinator