



Kvarteret Gjutmästaren 6 i Ulvsunda, Stockholm

Antikvarisk konsekvensanalys

avseende förslag till utveckling av f.d. Prippts bryggeri

2019-06-10

Nyréns Arkitektkontor

Innehåll

| | | | |
|---|----------|--|-----------|
| Inledning | 4 | Vyer | |
| | | Vy 1 - från Solna Strand | 13 |
| Sammanfattning | 4 | Vy 2 - från Huvudstaleden | 14 |
| | | Vy 3 - från Bryggerivägen i sydväst | 15 |
| Analys - känslighet/tålighet | 5 | Vy 4 - från Bryggerivägen | 16 |
| | | Vy 5 - längs industrispåret nära tvärbanan | 17 |
| Yttre miljö - förslag och konsekvenser | | Vy 6 - läng Triangelplatsen mot vattnet | 18 |
| Förslag | 6 | Vy 7 - från tvärbanan mot Fornminneslunden | 19 |
| Konsekvenser | 7 | Vy 8 - från huvudkontorets entréplats mot packningshallen | 20 |
| Bebyggelse - förslag och konsekvenser | | Vy 9 - från Norrbyskogen mot huvudkontorets entréplats | 21 |
| Förslag | 8 | Vy 10 - från kontorsparken in i gränden mellan tankhuset och brygghuset | 22 |
| Konsekvenser | 9 | Vy 11 - från Smältvägen in i gränden mellan mälteriet och tankhuset | 23 |

PROJEKTINFORMATION

Uppdragsgivare: S:t Erik Markutveckling AB genom Marie Wallhammar

Konsekvensanalys utförd av:

Urban Nilsson, byggnadsantikvarie certifierad sakkunnig kulturvärden (k)

Nico van Gelderen, landskapsarkitekt

Ingrid Frykholm, arkitekt

Nyréns Arkitektkontor

Inledning

Bakgrund och syfte

S:t Erik Markutveckling AB har genom Svefa AB gett Nyréns Arkitektkontor i uppdrag att ta fram en antikvarisk konsekvensanalys för kvarteret Gjutmästaren 6 d.v.s. Prippts f.d. bryggeri i Ulvsunda, Stockholm. Detta föranleds av att fastighetsägarna avser att utveckla kvarteret. En utgångspunkt för konsekvensanalysen är den kulturmiljöutredning som togs fram på sensommaren 2018, även den av Nyréns. (Kv. Gjutmästaren 6, Prippts f.d. bryggeri i Ulvsunda industriområde, Stockholm. Kulturmiljöutredning 2018-08-28, rev. 2018-10-18) Sedan dess har detaljplanprocessen bedrivits under ledning av Stockholms stadsbyggnadskontor bl.a. under medverkan av Nyréns avseende kulturmiljö. Den planerade utvecklingen sker inom fastigheten men har en indirekt påverkan på den planering som pågår i Ulvsunda industriområde i övrigt och den omgivande staden. De förslag som bedöms i konsekvensanalysen är dels ett avseende befintlig och tillkommande bebyggelse av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor, dels ett avseende landskap och markplanering av Nyréns Arkitektkontor.

- Prippts, Gjutmästaren 6, 2019-05-14. Brunnberg & Forshed, Stockholms stad

- Kv. Gjutmästaren 6, Prippts. Offentliga rum. 2019-05-27. Nyréns Arkitektkontor, Stockholms stad

I den antikvariska konsekvensanalysen mäts och vägs förslagens förtjänster avseende hur det kulturhistoriska värdet kommer att tas tillvara då förslaget är genomfört. För att en plan- och byggprocess ska kunna göras på ett mot kulturmiljön respektfullt sätt behövs, förutom planeringsunderlag, att sakkunnig avseende kulturvärden deltar i plan- och byggprocess. Ett sådant tillvägagångssätt säkerställer att kulturhistoriskt värde inte förvanskas (PBL 8:13).

Föresättningar och skydd

Stockholms stadsmuseum har på stadens uppdrag klassificerat Stockholms bebyggelse med avseende på dess kulturhistoriska värde. Klassificeringen anknyter till PBL - i synnerhet förbudet mot förvanskning av kulturhistoriskt värde PBL 8:13 och iakttagandet av varsamhet vid ändring av byggnad PBL 8:17. I den klassificering som gjorts för kv. Gjutmästaren 6 bedöms området

både som en industriell helhet och utifrån sina enskildheter. Klassificeringen (se kulturmiljöutredningen s. 6) är en viktig förutsättning för de analyser som görs och de slutsatser som dras i kulturmiljöutredningen och i denna konsekvensanalys.

Hur fastighetens kulturhistoriska värde kan bedömas och deras känslighet mot förändring analyseras, enligt Nyréns bedömning, kommer till uttryck i kulturmiljöutredning.

Hur förslaget till utveckling av området svarar mot klassificeringen och mot känslighets- och tålighetsanalysen bedöms i denna konsekvensanalys.

Genom den nya detaljplanen förses fastigheten med skydds- och varsamhetsbestämmelser (PBL 8:13, 8:17) som formuleras med ledning av denna konsekvensanalys.

Läsanvisning

Konsekvensanalysen har två delar:

- Den första beskriver förslag och konsekvenser avseende den yttre miljön och bebyggelsen.

- I den andra delen bedöms förslagets påverkan på stads- och landskapsbild. Utifrån elva par vyer, där befintlig situation jämförs med situationen efter genomfört förslag, bedöms konsekvenserna avseende det kulturhistoriska värdet.

Sammanfattning

Yttre miljö och bebyggelse

Den föreslagna omvandlingen av Kv. Gjutmästaren 6 - Prippts f.d. bryggeri - innebär att såväl yttre miljö som bebyggelse kommer att genomgå förändringar. Flera av de föreslagna ändringarna innebär att det kulturhistoriska värdet minskar på objekt eller detaljnivå. Huvudskälet till det är en radikal funktionsändring från storskalig processindustri till en stadsdel med varierat innehåll. Kraven på en sådan stadsdel är höga avseende fastighetsekonomi, funktionalitet samt ekologisk- och social hållbarhet.

En omvandling med dessa förtecken kan trots allt vara fördelaktig även sett ur kulturmiljösynpunkt: detta eftersom det möjliggör ett mer storskaligt återbruk av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stora bebyggelsevolymerna kan ges ett långsiktigt skydd i detaljplan. En genomgripande omvandling och utveckling av området möjliggör ett bevarande av Prippts som fysisk form i stället för att delar måste rivas på sikt, exempelvis som en följd av bristande underhåll. Genom förslaget kan det f.d. storbryggeriet leva vidare som symbol, stadsbyggnadselement och som berättelse.

Känslighets- och tålighetsanalysen i kulturmiljöutredningen har prövats mot de skisser som tagits fram i den diskussion som pågått under planprocessen. Kulturhistoriskt värde och känslighet för förändring har vägts mot andra samhällsintressen t.ex. funktionskrav och fastighetsekonomi. Det har resulterat i en möjlighet till återbruk och utveckling av merparten av det gamla bryggeriets kulturhistoriskt värdefulla delar - yttre miljö och bebyggelse.

Motiven för återbruk eller rivning har resulterat i följande bruttolista.

Återbruk, yttre miljö:

- Central rumslighet, Park A, Entréplats B, Siktlinjer C och D.

- Åt söder, Tillfartsväg F, Norrbyskogen I, rest av bergsformation J.

- Åt väster och norr, Ängsmark kring stensättning K, Yta väster om stensättning L, Återskapad axel M/O.

- Kaj och strand, Ytor längs stranden O, Bryggerivägen mellan tankhus och mälteri P, Kaj Q, Ängbåtsbrygga R.

Ytor av kulturhistoriskt intresse exploateras, yttre miljö:

- Central rumslighet, Parkeringsyta E.

- Åt söder, Riktning G.

- Åt väster och norr, Järnvägsspår N.

Återbruk, byggnader:

- Brygghus med siloanläggning (7a och 7b)

- Mälteri (19)

- Tankhus (5)

- Tappningshall (2a)

- Laboratorium (17)

- Del av kontor (11)

- Huvudkontor (12)

Rivning, byggnader av kulturhistoriskt intresse:

- Utjämningsmagasin (18)

- Lagerbyggnad (2b)

- Del av kontor (11)

- Verkstadsbyggnad (15).

Stads- och landskapsbild

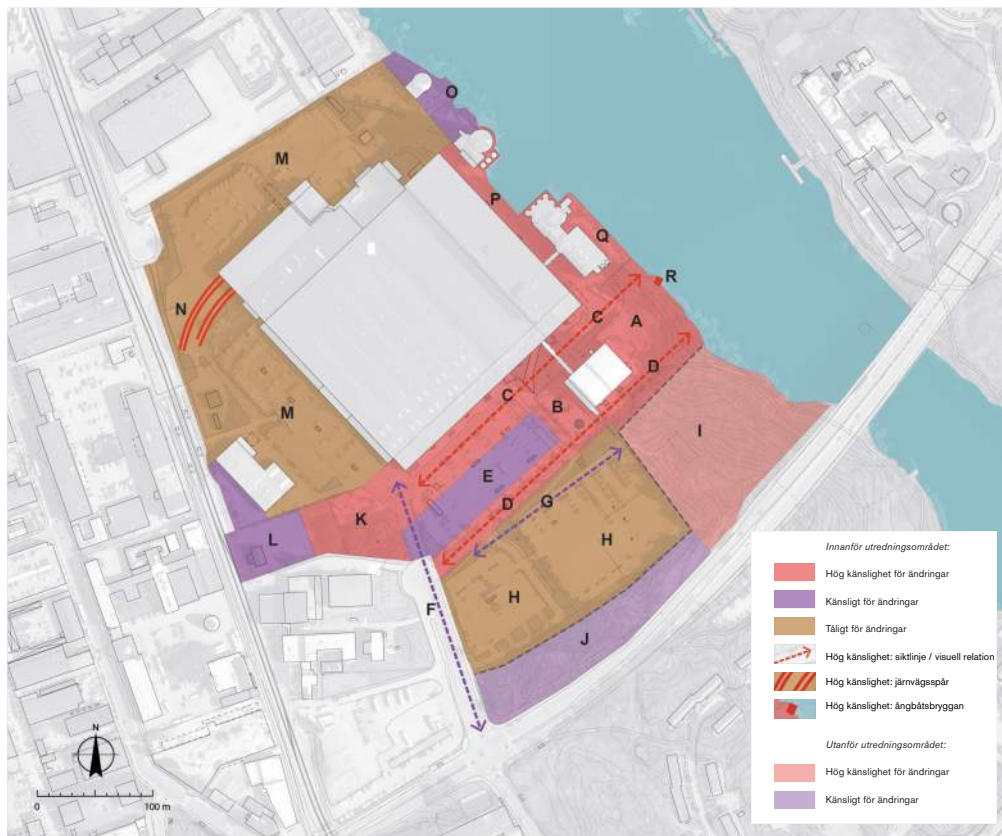
Bilden av Prippts bryggeri mot Bällstaviken sett från Huvudstaleden och hur det presenterar sig i stadslandskapet har prioriterats då förslaget formats. I bebyggelsefronten mot vattnet finns även det markanta landskapselementet Norrbyskogen (I) vars bergshöjd med fornlämning även berättar om platsens förhistoria och agrarhistoria. (se vy 1, 2)

Den centrala rumsligheten (A-D) med park och entréplats som återfinns kring huvudkontoret med dubbla axlar från vattnet och in i området är ytterligare ett sammanhang som prioriterats i förslaget. (se vy 3, 8)

Gränsen mellan tankhuset (5) och kajraden (7 a b, 19) samt kajen och bebyggelsen i området har prioriterats och tagits tillvara. (se vy 10, 11)

Det överensstämmer väl med den kulturhistoriska berättelse som det är angeläget att landskap och bebyggelse i Pripptsområdet förmedlar.

Analys - känslighet/tålighet



Yttre miljö

A – E: Central rumslighet

Anläggningen är strukturerad kring en central rumslighet. Den framhåller det gamla bryggeriets arkitektoniska kvaliteter. Rumsligheten sträcker sig från infartsvägen Bryggerivägen i väster till strandlinjen i öster.

- A: Parkanläggning kring f.d. huvudkontoret.
- B: Entréplats framför huvudkontoret.
- C: Siktlinje längs bryggeriets sydfasad från entré till strand.
- D: Siktlinje och trädrad längs rummets södra kant från Bryggerivägen i väster via huvudkontorets park till strandlinjen i öster.
- E: Parkeringsyta mitt i den centrala rumsligheten.

F – J: Åt söder

- F: Tillfartsväg Bryggerivägen och siktlinje.
- G: Riktning - vridning i geometrin.
- H: Parkerings- och körytor.

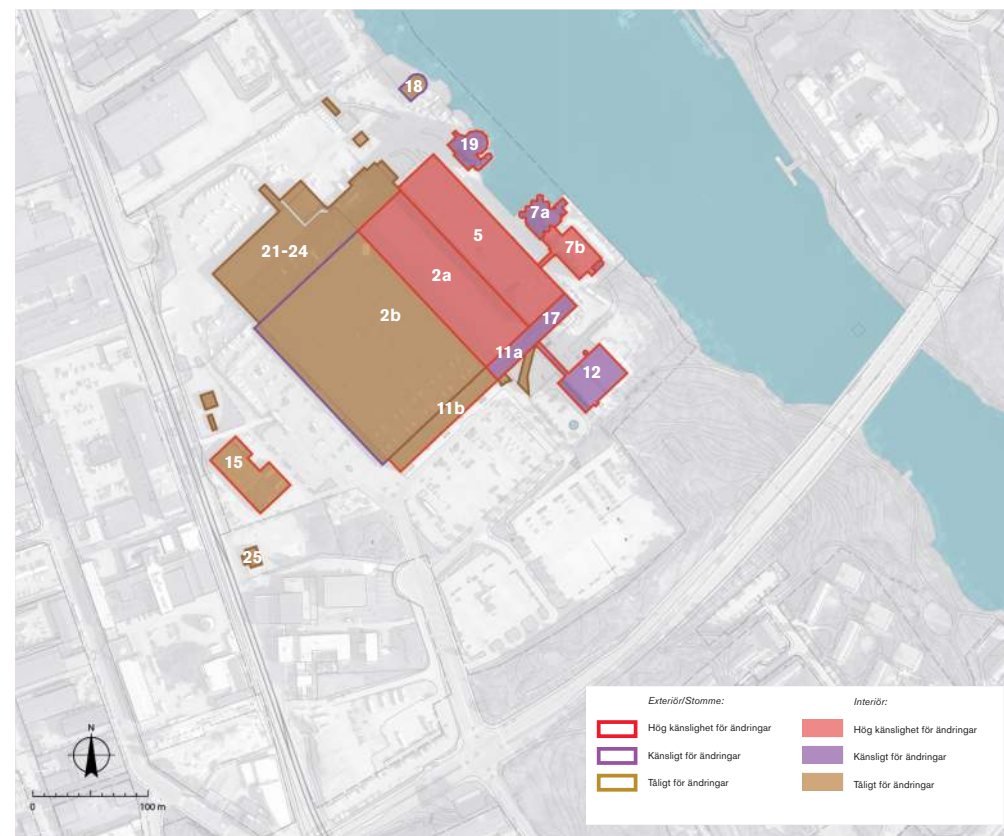
- I: Bergsformation med naturmark vid vattnet. (Bromma 25:1, fornlämning).
- J: Rest av bergsformation söder om tomt.

K- N: Åt väster och norr

- K: Ångs/parkmark kring stensättning (Bromma 22:3, fornlämning).
- L: F.d. ångs/parkmark väster om stensättning.
- M: Parkerings- och körytor.
- N: Järnvägsspår i kurvradiet mot lastkaj.

O-Q: Kaj och strand

- O: Ytor längs stranden mellan utjämningsmagasin och mälteri.
- P: Bryggerivägen utgör ett karaktärsfullt gaturum mellan tankhuset åt väster och bryggerhuset/mälteriet närmast vattnet.
- Q: Kaj längs bryggerhuset och platsbildning i Bryggarbackens (C) förlängning.
- Rx: Ångbåtsbrygga.



Bebyggelse

- 2a: Tappningshall
- 2b: Lager
- 5: Tankhus
- 7a: Bryggerhusets silor
- 7b: Bryggerhus och förbindelsegång till tankhus
- 11a: Del av kontor samt förbindelsegång
- 11b: Del av kontor
- 12: Huvudkontor
- 15: Verkstadsbyggnad
- 17: Laboratorium
- 18: Utjämningsmagasin
- 19: Mälteri
- 21-24: Sentida tillägg, sentida entréer
- 25: Sentida byggnad, ljudlab.

Yttre miljö - förslag och konsekvenser

Förslag

Yttre miljö Gjutmästaren 6, f.d. Pripps bryggeri - översikt

Förslaget för den yttre miljön är framtaget av Nyréns Arkitektkontor i samarbete med Brunnberg & Forshed.

Central rumslighet (A-E)

A: Parkanläggning kring f.d. huvudkontoret.

Gunnar Martinssons parkrum bevaras med dess relationer mellan byggnad, parkrum, landskap och vatten. Strandpromenadens sträckning behålls till stor del men kommer behövas rustas upp och kompletteras. Ångbåtsbryggans placering behålls men kan behövas rustas upp alternativt förnyas. I parkens norra hörn går delar av den nya vattenreningsanläggningen ner till vattnet och möter strandpromenadens gångstråk. I parkens västra hörn kompletteras befintliga parkanläggningar med nya parktillägg. Utmed parkens sydvästra sida finns en terrasserad som bevaras och utvecklas.

B: Entréplats framför huvudkontoret.

Entréplatsen behålls till sin utbredning, grundstruktur och primärgeometrisk formspråk. Platsen får delvis en ny gestaltning i frågan om funktion. Det som tidigare varit körbar yta, endast avsett för bilar höjs upp till den befintliga trottoarens nivå och hela entréplatsen blir en gångfartsyta utan nivåskillnader. Genom att arbeta med markbeläggningen så bevaras körytans utbredning och distinkta formspråk på entréplatsen. Befintliga fontäner behålls och anpassas till den nya marknivån behålls.

C: Siktlinje längs bryggeriets sydfasad från entré till strand.

Rumsligheter och siktlinjer bevaras. Ytan framför Bryggarbacken med förgårdsmark, gata och plantering återställs. Trädplanter för att förstärka axeln ned mot vattnet. Norr om det f.d. huvudkontoret planeras en ny terrasserad vattenreningsanläggning med trappor och gångstråk för att ta upp nivåskillnader och göra området

tillgängligt för fotgängare. Anläggningen stäcker sig ner till vattnet och förstärker därmed gatans och siktlinjens riktning. Formspråket genomförs i Martinssons anda som robust, rationell och geometrisk.

D: Siktlinje och trädrad längs rummets södra kant från Bryggerivägen i väster via huvudkontorets park till strandlinjen i öster.

Stråkets axel och siktlinje utvecklas till ett nytt samband i den nya stadsdelen. Axeln förstärks av en trädrad i väster. Martinssons trädgårdsanläggning vid f.d. huvudkontoret bevaras och nya parktillägg tillförs enligt Martinssons planer liksom en brygga som avslutning och axelns målpunkt nere vid vattnet.

E: Parkeringsyta mitt i den centrala rumsligheten.

Platsen ligger i dagsläget mellan de två axlarna/siktlinjerna som löper ner till vattnet från Bryggerivägen. Siktlinjerna bevaras och förstärks med trädader. Den befintliga parkeringsytan bebyggs med två större husvolym.

Åt söder (F-J)

F: Tillfartsväg Bryggerivägen och siktlinje.

Entrévägen som i dagsläget utgörs av Bryggerivägen bevaras och som tillfartsväg och blir en del av den nya gata som löper genom området nordöstliga axel.

G: Riktning - vridning i geometrin.

Den befintliga plangeometrisk förändringen och siktlinjen från Bryggerivägen mot Norrbyskogen och utgår till förmån för by bebyggelse samt ny torgyta intill den nya saluhallen/växthuset.

H: Parkerings- och körytor.

Befintlig parkeringsyta utgår till förmån för 5 nya kvarter samt en torgyta med saluhall. En ny gånggata med planteringar anläggs emellan de nya kvarteren. Gatan löper från Bryggerivägen i riktning mot Norrbyskogen. Området får en trappa som leder upp i Norrbyskogen och på Huvudstabron.

I: Bergsformation med naturmark vid vattnet. (Bromma 25:1, fornlämning).

Kopplingen till Norrbyskogen förstärks i samband med utvecklingen av axeln som går förbi f.d. huvudkontorets västra del ner genom Martinssons trädgårdsanläggning samt strandparkens förnyade gångstråk genom området. En ny gångväg från strandparkens gångstråk löper i kanten närmast Huvudstabron som ansluter till befintliga gångvägar i Norrbyskogen samt en ny väg upp på bron.

I övrigt lämnas parken orörd men är tänkt att bli en del av områdets stadspark.

J: Rest av bergsformation söder om tomten.

Området lämnas, bortsett från den nya väg som löper i den norra kanten invid de nya kvarteren.

Åt väster och norr (K-N)

K: Ängs/parkmark kring stensättning (Bromma 22:3, fornlämning).

Fornlämning bevaras och lyfts fram som ett centralt motiv i den nya parken. Stensättning förtydligas och görs avläsbar för besökare. Ett utsiktstorn placeras i parken för att ge utblickar mot vattnet.

L: F.d. ängs/parkmark väster om stensättning.

Den nya parken utformas mer organiskt och omgärdas av träridåer för att skapa en lugn och grön miljö. Ytor för sittplatser anläggs.

M: Parkerings- och körytor.

Områdena utgörs av en ny central stadsgata som löper genom området från Huvudstaleden vidare mot Bällsta. Gatan är trädkantad och ansluter till eller är en del av områdets axlar och målpunkter som fornminnesparken, järnvägstorget, triangelplassen/lekplatsen i norr.

N: Järnvägsspår i kurvradie mot lastkaj.

Platsens järnvägsspår utgår och området blir ett centralt torg i anslutning till områdets tvärbane-station. Torget knyter an till den axel som löper ner till vattnet i norr samt till områdets centrala genomfart. Här återskapas den axel som ursprungligen fanns längs bryggeriets långa fasad. Platsen utgörs av två torg förlagda på olika nivåer där höjdskillnaden tas upp av en trappa med planteringar och sittmöjligheter. Den nedre delen närmast järnvägen innehåller cykelparkering och koppling till cykel- och gångvägar medan den övre delen av torget har boulebana, trädplanteringar samt ett spegeltak som är placerat i den nordliga axeln som löper ner mot vattnet. Spegeltaket är tänkt att ge en reflektion av Bällstaåns vatten för den som står på tvärbanas perrong.

Kaj och strand (O-Q)

O: Ytor längs stranden mellan utjämningssmagasin och mälteri.

Områdets öppenhet bevaras och utvecklas till del av grönt parkstråk.

P: Bryggerivägen utgör ett karaktärsfullt gaturum mellan tankhuset åt väster och brygghuset/mälteriet närmast vattnet.

Bryggerivägens monumentala rumslighet bevaras men utvecklas till kvartersgata. Mark och ytor mellan silobyggnader ges en tydligt robust och rationell gestaltning för att förhålla sig till den industriella hamnkaraktären.

Q: Kaj längs brygghuset och platsbildning i Bryggarbackens (C) förlängning.

Kajens industriella karaktär bevaras. Mark och ytor ges en tydlig robust och rationell gestaltning.

R: Ångbåtsbrygga

Ångbåtsbryggan placering behålls men bryggan kan behöva rustas upp alternativt förnyas.

>> Yttre miljö - förslag och konsekvenser

Konsekvenser

Förslag och konsekvenser beskrivs med utgångspunkt från den indelning – A-E, F-J, K-N, O-Q – av den yttre miljön som tillämpas i kulturmiljöutredningen och som framgår av den littererade situationsplanen på s. 5 i denna konsekvensanalys.

Yttre miljö Gjutmästaren 6 - översikt

Hänvisningar inom parentes till platsbenämningar enligt förslag – Kv. Gjutmästaren 6, Prippts: Offentliga rum 2019-03-19.

Central rumslighet (A-E)

Den högt känsliga rumslighet, åt norr definierad av bryggeriets långa fasad (X, W), som understryks av två parallella axlar – C och D - från vattnet och in i området har i stor utsträckning respekterats i förslaget. Även kontorshusets (12) park och entréplats – A och B - har respekterats. Axlarna erbjuder dessutom siktlinjer i båda riktningarna, främst från områdets inre ut över vattnet och mot Solna strand. (Den centrala rumsligheten motsvaras i förslaget av 9. Prippstorget och 4. Kontorsparken.)

På ytan E mellan axlarna C och D föreslås två kvarter vilket är negativt. Åtgärden kan emellertid accepteras då kvarterens planutbredning är rätvinkligt inordnad mellan axlarna.

F – J: Åt söder

Även ytorna åt söder har nyttjats av Prippts bl.a. som parkering – H – varför de bedömts som tåliga och har i förslaget bebyggts med ett antal kvarter för kontorsändamål. Däremot finns det två riktningar – F och G – som bedömts känsliga och som tagits upp i förslaget. Bryggerivägens – F – riktning bryter bryggeriets, i övrigt, rätvinkliga rutnät. Att denna riktning bibehålls har kulturhistorisk betydelse eftersom den är infartsvägen till anläggningen dit portvakt och grind förlades. Stadens anslutande mark – I och J – är ett av de få

fysiska uttrycken för Norrby gårds agrarhistoria, vilken sannolikt användes som betesmark och för uttag av ved och virke. I synnerhet Norrbyskogen – I – är intressant dels som ett kraftfullt landskapselement, dels genom att resterna av ett s.k. plåtåhus nyligen identifierats här. Plåtåhusets grundläggning från 400-600-talet är ännu outgrävt men det är troligen ett av traktens mest intressanta fornlämningar och ingår i Mälardalens mönster av förhistoriska lämningar. (I benämns i förslaget 6. Norrbyskogen medan J benämns 7. Grönstråket.)

K-N: Åt väster och norr

En fornlämning och ett odlingsröse med vegetation – K – kommer att tas som utgångspunkt för anläggandet av en ny park benämnd Fornminneslund. I parken kommer även en del av ytan L att ingå. Nuvarande lösning förutsätter rivning av verkstaden (Z) och ljudlabbet (Å). Verkstadens stomme och exteriör har bedömts ha hög känslighet mot förändring men en rad plantekniska aspekter – t.ex. dragningar av cykelväg och bilväg – har i processen vägt tyngre än verkstadens kulturhistoriska värde som en del av storbryggeriet. Även viljan att skapa ett fredat parkrum kring fornlämningen har anförts emot ett bevarande av verkstaden eftersom den nya bebyggelse som ersätter verkstaden placeras längre norrut. Här kan det synas som att två kulturhistoriska värden står emot varandra där det mer sentida fått vika för fornlämningen. Ur kulturmiljösynpunkt är vår bedömning att både verkstad och fornlämning hade kunnat samexistera om planen hade ritats på ett annat sätt. Här har emellertid optimerade trafiktekniska lösningar, en ny större bygggrätt och en mer fredad park givits företräde till förfång för det kulturhistoriska värdet. Ytorna M och N har använts som kör- och uppställningsytor för lastbilar och tåg. Därmed speglar de ett visst kulturhistoriskt värde som i en avvägning mellan olika kvaliteter trots allt prioriterats ned. Detta med undantag för de järnvägsspår som i delar finns kvar både utomhus och överbyggda av sentida hallar. Spårens höga känslighet avser att en del av dessa, integrerade i markplaneringen,

hade kunnat bidra till berättelsen om storbryggeriets historia. Spåren har inte integrerats i den torg- eller parkmiljö där det hade varit möjligt. (K och L benämns i förslaget 5. Fornminneslund medan N benämns 3. Järnvägsparken.)

O-Q: Kaj och strand

Grundtanken är att kajens hårdgjorda karaktär bibehålls – P och Q. (Strandparken 2 b.) Även anläggningar i mark bör bibehållas i möjligaste mån. Till detta adderas ett system av bryggor och flytande öar. Kulturmiljön kommer i och med detta att förändras, dock är förändringen acceptabel då det fysiska mötet mellan befintligt och tillägg är tydligt. Dessutom kommer det perspektiv som ges från Strandparkens yttre delar att bidra till att fler kan uppleva Prippts som industriminne: därmed gynnas ett aktivt kulturarvsbruk. I det fall vegetation förs in i den hårdgjorda miljön bör den betraktas som objekt att möblera med varför exempelvis träd kan vara planterade i flyttbara kärl.

Standzonen (Strandparken 2c) nedanför kontorshuset - hus 12 - är en förlängning av kontorsparken. Här bibehålls den mjukt formade stranden samtidigt som tillägg utanför stranden, i form av flytande öar, är en förändring som inte minskar strandens kulturhistoriska värde.

Strandzonen åt norr (Strandparken 2a), på platsen för det avlägsnade utjämningsmagasinet, är en plats som har ändrats och som därför kan hanteras friare. Detta under förutsättning att kajen i övrigt är hårdgjord.

Bebyggelse - förslag och konsekvenser

Förslag

Bebyggelse Gjutmästaren 6

Områdesindelning enligt Stockholms stad, PRIPPS GJUTMÄSTAREN 6, 2019-05-14. Befintlig bebyggelse återfinns huvudsakligen inom område 1 utom verkstadsbyggnaden i område 2. Tillkommande bebyggelse återfinns inom områdena 2, 3 och 4.

7a: Silobehållare till brygghus

För den grupp av silobehållare föreslås att vissa behållare rivs för att ersättas med en inre sammanhängande del som innehåller entréer, hissar och trapphus. Denna vertikala byggnadskropp bildar dels en ny kärna, dels ett nytt fasadliv mellan de befintliga silobehållarna.

7b: Brygghus och förbindelsegång till tankhus

Tilltänkt användning för byggnaden är att den ska inrymma kulturverksamhet. Byggnaden avses bibehållas intakt och kommande hyresgästers lokaler förutsätts kunna anpassa sig till byggnadens befintliga struktur och kvaliteter. Vissa ändringar/håltagningar i bottenplan kan komma att genomföras vid behov. Förbindelsegången mellan tankhuset och brygghuset bevaras.

19: Måleri

Måleriet är utformat som en silo och är därmed mer en produktionsanläggning än en byggnad. Den användning som nu planeras är dock bostäder. Den ursprungliga betongkonstruktionen bevaras. Då fasaden i dag är slutet krävs håltagningar för att skapa en ny fönstersättning och entréer. Förslaget har konsekvent utformade slitsar där silons fundament och topp bibehålls som hela betongytor. Nya fönsterpartier görs i ett material som skiljer sig från det av betong präglade uttrycket, detta för att markera vad som är ändring och tillägg. På taket adderas ett växthus, indraget från fasadliv.

18: Utjämningsmagasin

Utgjämningsmagasinet rivs. Formen efter byggnadens fotavtryck görs till en damm då det omkringliggande området utvecklas till en del i ett strandparkstråk.

5: Tankhus, högdal

Tankhusets högdal föreslås att bli bostäder med lokaler och verksamheter i de nedre våningarna. Byggnadens långa fasad åt nordost har två delar med olika karaktär. Dess södra del har relativt tätt sittande fönster som föreslås att vidgas uppåt och nedåt i höjddel. De förstörade fönstren föreslås ha en utformning där ursprungliga fönsterstorlekar redovisas genom hur de indelas. Högt sittande portar, för förflyttning av maskiner eller gods, bibehålls som öppningar i fasaden och förses med fönster. På den norra volymen, mot Kajgatan, föreslås en ändring eller ett tillägg i form av större murhåll för fönster. Den föreslagna ändringen är omfattande. Olika alternativ har prövats, varav ett med stora nya murhåll, som motsvarar cisternernas placering interiört. Håltagningarna är tänkta att diskret markeras som ändring genom ett materialval som tydliggör de nya fönsterhållen och bjälklagens läge i höjddel.

Byggnadens långa fasad mot sydost, längs tappningshallen (2a) är slutet. Fasaden sträcker sig längs tappningshallen och är skymd, sett från gatuplanet. Därför bearbetas den med större yta håltagning. Fler och regelbundet placerade muröppningar föreslås, omväxlande indragna balkonger och genombrutna partier av tegel. Tankhusets slutna tegelgavlar bearbetas genom att ett större parti av respektive gavelfasad görs genombruten för att dels tillåta dagsljus på gården, dels bibehålla karaktären av tegelfasad utan fönster.

2a: Tappningshall

Tappningshallen bibehålls som byggnadsform. Dess välvda takform gör den karaktäristisk, ett uttryck som bibehålls och tydligast märks genom gavlar på norr och söder. En ändring som görs p.g.a. anpassningen till

bostadsändamål i tankhuset (5) är att de överliggande anslutande takdelarna rivs både mot högdal och mot aktivitetspark. Mot aktivitetsparken ges tappningshallen en ny fasad med bl.a. en rad öppningar/glaspartier med omfattningar. Därmed exponeras byggnadens inre och funktion som idrottsanläggning. Öppningarna i fasaden är riktade mot parken som anläggs på två befintliga källarplan och ersätter den lagerbyggnad (2b) som rivs.

2b: Lager, lågdal

Lågdelen rivs. Den tidigare ytan och dess utbredning tydliggörs av den aktivitetspark som planeras på lagerbyggnadens två källarplan, vilka bibehålls. Källarvåningarna bevaras och ges ett fysiskt uttryck i stadsmiljön bl.a. genom nivåskillnader i markplan som en följd av att källarplanen bibehålls.

17: Laboratorium och 11: Kontor

Åt söder längs tankhusets gavel (5), tappningshallens gavel (2b) och lagerbyggnadens långsida (2b) sträcker sig en lång arkitektoniskt sammanhållen byggnadsvolym som inrymmer laboratorium (17) och kontor (11). Laboratoriet (17) återfinns mot tankhusets (5) södra gavel. Laboratoriet bevaras. Den del av kontorsbyggnaden som är motbyggd tappningshallen (2a) bibehålls. En större del av kontorets (11) totala volym rivs dock, detta som en följd av att lagerbyggnaden (2b) rivs.

12: Huvudkontor

Huvudkontoret och den klimatiserade gången till hus 13 bevaras och återbrukas fortsatt som kontor.

15: Verkstadsbyggand

Byggnaden rivs av plantekniska skäl i samband med planeringen av den nya vägen över spårområdet samt de nya cykelstråken i området. Genom rivningen ges mer utrymme åt fornminneslunden.

Tillkommande bebyggelse, område 2

Mellan Smältvägen och Aktivitetsparken föreslås tre volymer placeras mitt emot tappningshallen. Byggnaderna bidrar till att definiera aktivitetsparkens rumslighet samt gaturummet mot Smältvägen. Volymerna inordnar sig i Pripss-bryggeriets rätvinkliga planstruktur. En byggnad för hotell och lokaler mellan spårområdet och Smältvägen planeras. Byggnaden byggs delvis på den tomt där verkstadsbyggnaden (15) står idag.

Tillkommande bebyggelse, område 3

En grupp byggnader mellan Bryggerivägen och Huvudstaleden föreslås inrymma kontorslokaler samt en centralt belägen byggnad med publikt innehåll och tillhörande mindre torg. Två kvarter närmast det gamla bryggeriet inordnar sig i f.d. Pripss primära axlar och siktlinjer men har en friare gestaltning närmare Huvudstaleden.

Tillkommande bebyggelse, område 4

Områdets bebyggelse är grupperad mellan Masugnsvägen och vattnet: dels genom ett bostadskvarter närmast vattnet, dels genom tre byggnader vid torget och Gute-rivägen. Kvarteret närmast vattnet har en placering och utformning som bidrar till att skapa ett respektavstånd till det gamla bryggeriets byggnadsvolymer. Kvarteret och platsbildningen framför gör att det förhåller sig till områdets nya axel som löper mellan Järnvägstorget och Bällstaåns vatten. Tre kvartersliknande byggnader är tänkta att byggas inom den yta som begränsas av Masugnsvägen, Gjuterivägen, Smältvägen och det nya torget.

Konsekvenser

Bebyggelse Gjutmästaren 6

Den föreslagna omvandlingen av Kv. Gjutmästaren 6 - Pripps f.d. bryggeri - innebär att bebyggelsen till stor del kommer att byggas om. Flera av de föreslagna ändringarna innebär att det kulturhistoriska värdet minskar på detaljnivå. Huvudskälet till det är en radikal funktionsändring från storskalig processindustri till en stadsdel med varierat innehåll. De kort- och långsiktiga kraven på en sådan stadsdel är höga avseende:

- rik variationsbredd av funktioner
- hållbart stadsbyggande ekologiskt och socialt
- fastighetsekoniskt och ur förvaltningssynpunkt

En omvandling med kommersiella förtecken kan trots allt ha sina fördelar eftersom den ger möjlighet till ett mer storskaligt återbruk av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stora bebyggelsevolymerna kan i en planprocess ges ett lågsiktigt skydd genom skydds- och varusamhetsbestämmelser.

En mer genomgripande omvandling och utveckling av området ger en möjlighet till ett bevarande av Pripps som fysisk form. Genom förslaget kan det f.d. storbryggeri leva vidare som symbol, stadsbyggnadselement och som berättelse.

Återbruk, utveckling och rivning

I processen har Nyréns genom känslighets- och tålighetsanalysen i kulturmiljöutredningen bidragit till att väga olika kulturhistoriskt värdefulla delar mot varandra vilket resulterat i en prioritering. Motiven för återbruk eller rivning redovisas byggnad för byggnad under rubrikerna nedan.

Förslaget ger möjlighet till återbruk och utveckling av merparten av det gamla bryggeriets kulturhistoriskt värdefulla byggnader och anläggningar.

Brygghus med siloanläggning (7a och 7b), mälteri (19), tankhus (5), tappningshall (2a), Laboratorium (17), del av kontor (11) och huvudkontor (12).

Den totala byggnadsvolymen inom fastigheten är mycket stor. Genom rivning skapas yta för ny bebyggelse, utrymme för trafik och nya parker. Följande byggnader av kulturhistoriskt intresse rivs. Utjämningsmagasin (18), lagerbyggnad (2b), del av kontor (11) och verkstadsbyggnad (15).

7a: Silobehållare till brygghus

Brygghuset (7b) och dess silobehållare (7a) är att betrakta som en enhet där de två volymerna har olika karaktär.

Den föreslagna åtgärden innebär dels en funktionsändring, dels en genomgripande ombyggnad av siloanläggningen. Fyra silobehållare tas bort i det inre liksom tre i den yttre konturen, vilken i övrigt bevaras. Därmed möjliggörs en inre nybyggd kärna som i samverkan med de nio bevarade silobehållarna möjliggör en fyrspännare för bostadsändamål.

Tre behållare i den yttre konturen ersätts med tre vertikala volymer som rymmer balkonger och skjuter ut i liv med silobehållarna. Principen för håltagning i silobehållarna är vertikalt sammanhållna slitsar. Ändringen faller in i arkitekturen genom att silobehållarnas vertikaltitet på så sätt understryks. Att nyttja taket som vistelseyta är möjligt och kräver anpassningar.

Ändringarna innebär att siloanläggningens kulturhistoriska värde minskar. Samtidigt betyder den föreslagna ombyggnaden en möjlighet till ett bevarande av siloanläggningen och i förläggningen storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement. I den helheten är siloanläggningen en viktig beståndsdel.

7b: Brygghus och förbindelsegång till tankhus

Brygghuset (7b) och dess silobehållare (7a) är att betrakta som en enhet. Brygghuset sammanhänger dessutom med tankhuset (5) via en körbar förbindelsegång i fyra plan.

Utgångspunkten är att brygghuset kan inrymma verksamheter kopplad till offentlig kultur. Den är också den byggnad som ska förändras minst både exteriört och interiört. Att brygghuset är särskilt intressant beror på att det var här ölet bryggdes, en funktion som gör byggnaden med dess tekniska utrustning till hjärtat i processindustrin. Den särskilda statusen görs tydlig genom dess framskjutna placering och dess arkitektur. Den produktionstekniska utrustningen tas tillvara vid ombyggnaden - skorstenar, bryggkärl, kontrollpaneler m.m. Anpassningar kommer att behöva göras då brygghuset byggs om t.ex. entréer i riktning mot parken, bearbetning av förbindelsegångarnas uttryck och interiör hyresgäst Anpassning.

Ändringarna innebär att brygghusets kulturhistoriska värde till stor del bibehålls.

19: Mälteri

Den föreslagna åtgärden innebär dels en funktionsändring, dels en genomgripande ombyggnad av mälteriet till bostäder.

Beträffande den siloliknande delen på cirkulär plan är lösningen relativt gynnsam sett till det kulturhistoriska värdet. Av den befintliga stommen kan bjälklagen bibehållas liksom fasadpartierna av betong utan håltagning. Däremot ersätts de lättare fasadpartierna med vertikala glaspartier. Fasaden till den del av mälteriet som står på en rektangulär plan in mot tankhuset (5) kommer att påverkas desto mer med håltagningar och tillägg i form av balkonger. På taket adderas ett växthus.

Påverkan på det exteriöra uttrycket blir stort men är trots allt acceptabelt med hänsyn till de krav som den nya bostadsfunktionen ställer. De glasade fasadpartierna faller in i arkitekturen genom att mälteriets vertikaltitet på så sätt understryks. Något mer omfattande håltagning med balkonger på de inre, i stadsbilden mindre synliga fasaderna, är möjligt. Att nyttja taket som vistelseyta är möjligt förutsatt att anpassningarna görs diskret.

Ändringarna innebär att mälteriet kulturhistoriska värde minskar. Samtidigt betyder den föreslagna ombyggnaden en möjlighet till ett bevarande av byggnadsvolymen och i förläggningen att storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement bevaras. I den helheten är mälteriet en viktig beståndsdel.

18: Utjämningsmagasin

Rivningen av utjämningsmagasinet gör att en beståndsdel som bidrar till Pripps verksamhetsberättelse går förlorad. I det avseendet minskar områdets kulturhistoriska värde. Förlusten är dock relativt begränsad eftersom utjämningsmagasinet hade en understödjande funktion i anläggningen. I kategorin teknisk anläggning av betong med högst form så är mälteriet (19) och brygghusets siloanläggning (7a) byggnadsverk mer representativa för verksamheten.

Utgångspunkten är att mälteriet kulturhistoriska värde minskar. Samtidigt betyder den föreslagna ombyggnaden en möjlighet till ett bevarande av byggnadsvolymen och i förläggningen att storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement bevaras. I den helheten är mälteriet en viktig beståndsdel.

5: Tankhus, högdal

Tankhusets nedre plan ska ha ett utåtriktat innehåll som är kopplat till tappningshallen (2b) och brygghuset (7b). Användningen är gynnsam sett ur kulturmiljösynpunkt eftersom den kan bidra till historieberikedom då lokalerna är tillgängliga för allmänheten.

Därovanför i den långsträckt lamellen ska bostäder inrymmas. Det är fördelaktigt att finna en användning som motiverar ett återbruk av den stora byggnadsvolymen men det sker till priset av en genomgripande ombyggnad.

Under planprocessen har olika lösningar prövats fram till aktuellt förslag. Principen är att låta befintlig volym stå som den är utan på-, tillbyggnader eller utskjutande delar t.ex. balkonger.

Konsekvenser (forts.)

Det stora husdjupet hanteras genom att en gård tas upp i hela byggnadens längd, från gavel till gavel. I gestaltningen av gårdsrummets nya fasader tas utgångspunkt i betongstommens konstruktiva princip om bärande och buret.

De släta, kraftfulla tegelfasadernas uttryck ska fortsättningsvis råda men murhåltagningar kan ske utifrån principer hämtade i själva byggnaden. De idag täta gavlarna ska även fortsättningsvis ha karaktären av mur genom att ytan där gården når gaveln förses med ett storskaligt och i materialitet samstämt tegelraster som möjliggör begränsad utblick och difusserat ljusinflöde på gården.

Den långa fasaden mot vattnet har två olika uttryck. Den södra delen har fönster vilka tas som utgångspunkt för nya fönster som vidgas i vertikalled. Den norra delen är mer sluten. Här föreslås håltagningar som korresponderar med de stora cylindriska tankar som fanns innanför fasaden. Denna påtagliga ändring med murhåll för flera lägenheters fönsterpartier berättar därmed om en funktion i bryggeriprocessen. Murhåll och fönsterpartier ges ett enhetligt och återhållsamt uttryck inramade av tegelskift horisontellt och vertikalt. Föreslagna glaspartier och entréer mot gränden görs främs i befintliga murhåll.

Över gränden till brygghuset (7b) bevaras förbindelsegången i fyra plan. Dess slutna fasader bearbetas för att förbättra sikten längs gränden. Ett bevarande av transportlänkarna i processindustrin är av stor vikt för möjligheten att kunna läsa dess verksamhet.

Det slutna uttrycket i den långa fasaden mot tappningshallen åt väster måste modifieras för att bostäder ska kunna inrymmas. Här är lösningen repetitiv med balkongmoduler som är indragna med en öppen del och en semitransparent del i form av ett tegelraster. Åtgården

innebär en stor förändring men det repeterade uttrycket och det faktum att fasaden p.g.a. att tappningshallen skymmer från många vinklar i omgivningen gör att tankhusets volym även fortsättningsvis kommer att vara igenkännbar.

Påverkan på det exteriöra uttrycket blir stort men är trots allt acceptabelt med hänsyn till de krav som de nya funktionerna ställer. Överordnade hänsyn har varit dels att bibehålla tankhusets starka volymverkan, dels att bibehålla fasadernas släthet och materialverkan med teglet som dominant. Ändringarna innebär att tankhusets kulturhistoriska värde minskar. Samtidigt betyder den föreslagna ombyggnaden en möjlighet till ett bevarande av byggnadsvolymen och i förläggningen att storbryggeriet som helhet och stadsbyggnadselement bevaras. I den helheten är tankhuset oundgängligt.

2a: Tappningshall

Tappningshallen bibehålls som byggnadsform och kommer mer tydligt att exponeras i den fysiska miljön till följd av att lagerbyggnaden (2b) rivs. Den industriella processen blir något svårare att läsa p.g.a. att en ny långfasad kommer att gestaltas och byggas mot Aktivitetstorget. På så sätt minskar områdets kulturhistoriska värde. Möjligen kan det kompenseras av att tappningshallens anslående rumslighet blir påtagligt tillgänglig. Även dess användning - sannolikt sport - är en form av aktivt historiebruk som gör att hallens rumsliga kvaliteter kommer till sin rätt.

Justeringar av takformen görs för att möjliggöra ytterligare ett bostadsplan i tankhuset (5). Ändringen är marginell och påverkar inte byggnadens arkitektur negativt.

2b: Lager, lågdel

Lagerbyggnaden var en viktig komponent i processindustrins fysiska uppbyggnad. I prioriteringen mellan de enskilda byggnadsdelarna, utifrån deras kulturhistoriska värde, har lagerbyggnaden färre egenskaper. Brygg-

huset, tankhuset, mälteriet m.fl. är särskilt värdefulla delar, avseende både produktionen och den arkitektoniska nivån.

Sett till helheten har lagerbyggnaden därför bedömts som möjlig att riva, under förutsättningar att dess två plan under gatunivå bevaras. Denna undre del lämnar dessutom ett fysiskt spår i den yttre miljön uttryckt med landskapsarkitektoniska medel t.ex. i sättet att ta upp nivåskillnaden med stödmurar och trappor mellan aktivitetstorget och gatunivån.

Rivningen av lagerbyggnaden gör att en beståndsdel som bidrar till berättelsen om Pripps verksamhet går förlorad. Därmed minskar områdets kulturhistoriska värde. Förlusten är dock acceptabel eftersom lagerbyggnaden inte var en del av produktionen utan hade en understödande funktion.

17: Laboratorium och 11: Kontor

Den långsträckt arkitektoniskt samkomponerade volym som sträcker sig längs tankhuset, tappningshallens och lagerbyggnadens sydsida kommer att bevaras till knappt hälften. Hela laboratoriet (17) och en del av kontoret (11) bevaras till sin yttre form medan återstoden av kontoret (11), den del som sträcker sig längs lagerbyggnaden (2b) rivs.

Den del av kontorsbyggnaden (11) som rivs var en komponent i processindustrins fysiska uppbyggnad. I prioriteringen mellan de enskilda byggnadsdelarna, utifrån deras kulturhistoriska värde, har kontorsbyggnaden färre egenskaper i och med att den inte är en direkt del av produktionen.

Sett till helheten har denna del av kontorsbyggnaden därför bedömts som möjlig att riva, under förutsättningar att dess två plan, kopplat till lagerbyggnaden (2b), under gatunivå bevaras. Denna undre del lämnar ett fysiskt spår i den yttre miljön i form av t.ex. stödmurar och trappor.

Rivningen av kontorsbyggnaden gör att en beståndsdel som bidrar till berättelsen om Pripps verksamhet går förlorad. Därmed minskar områdets kulturhistoriska värde. Förlusten är dock acceptabel eftersom att den inte var en del av produktionen utan hade en understödande funktion.

12: Huvudkontor

Pripps f.d. huvudkontor är även fortsättningsvis tänkt att fungera som kontorshus: en funktion det har för närvarande. Följaktligen finns inte något förslag till ändring av byggnaden.

Den långa och smäckra förbindelsegången till tankhuset, som spänner över Bryggerivägen, bevaras. Gången illustrerar hur beståndsdelarna i bryggeriet hängde samman och bör även i framtiden ges en naturlig funktion.

Det planerade återbruket av huvudkontoret - med bevarad park och entréplats - är mycket positivt sett ur kulturmiljösynpunkt.

15: Verkstadsbyggand

Verkstadsbyggnaden är en viktig beståndsdel för att förstå bryggeriet som en helhet. Vid ett bevarande skulle Pripps historia även annonseras vid den nya stadsdelens torg vilket skulle ha varit fördelaktigt sett ur kulturmiljösynpunkt.

Byggnaden läge gör det dock komplicerat att bevara den av flera skäl. Ett skäl är trafiktekniskt med hänsyn till en planerad gata, cykelbanors dragning, nivåskillnad och det utrymme tvärbanan kräver. Ett skäl ytterligare att byggnaden i viss mån står i konflikt med en fördelaktig utformning av den park som benämns Fornminneslunden p.g.a. av den fornlämning som finns där.

En rivning av verkstadsbyggnaden minskar definitivt Pripps kulturhistoriska värde. Byggnaden hörde dock inte, genom sin understödande funktion, till de ur produktionssynpunkt mest centrala funktionerna varför den

inte är lika viktig som t.ex. tankhuset eller bryggerhuset. I viss mån gynnar en rivning av verkstadsbyggnaden upplevelsen av fornlämningen då den genom parken får en mer värdig inramning.

Tillkommande bebyggelse, område 2

I området förhåller sig de föreslagna tre kontorshuse rätvinkligt till den västra delen av den rivna lagerbyggnad (2b) vars två källarplan ska bevaras. Byggnaderna markerar platsen för den rivna lagerbyggnaden.

Den föreslagna hotellbyggnaden är tänkt att byggas delvis på den yta där verkstadsbyggnaden (15) idag ligger. Ur kulturmiljösynpunkt vore ett bevarande av verkstadsbyggnaden att föredra.

Tillkommande bebyggelse, område 3

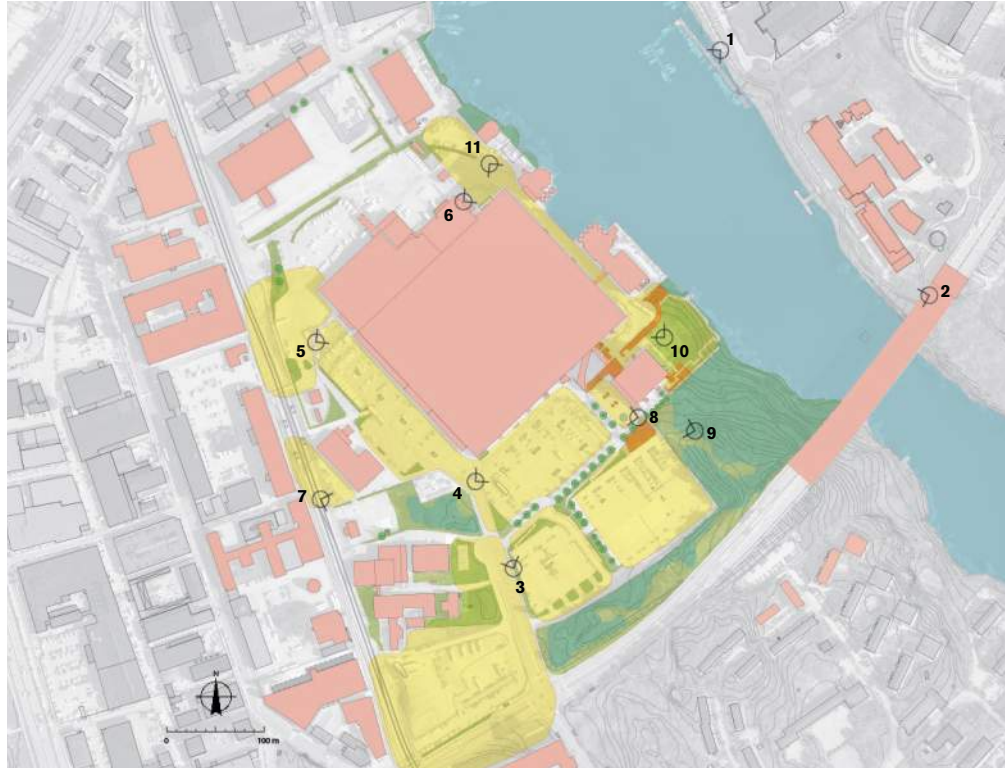
Området kommer att bestå av flera byggnader varav de två som ligger närmast bryggeribebyggelsen har inordnas i dess rätvinkliga plansystem. Det kulturhistoriska värde som bryggeriets rätvinkliga plan uttrycker respekteras genom att ny bebyggelse inordnas i denna rationalitet och industriella ordning.

Tillkommande bebyggelse, område 4

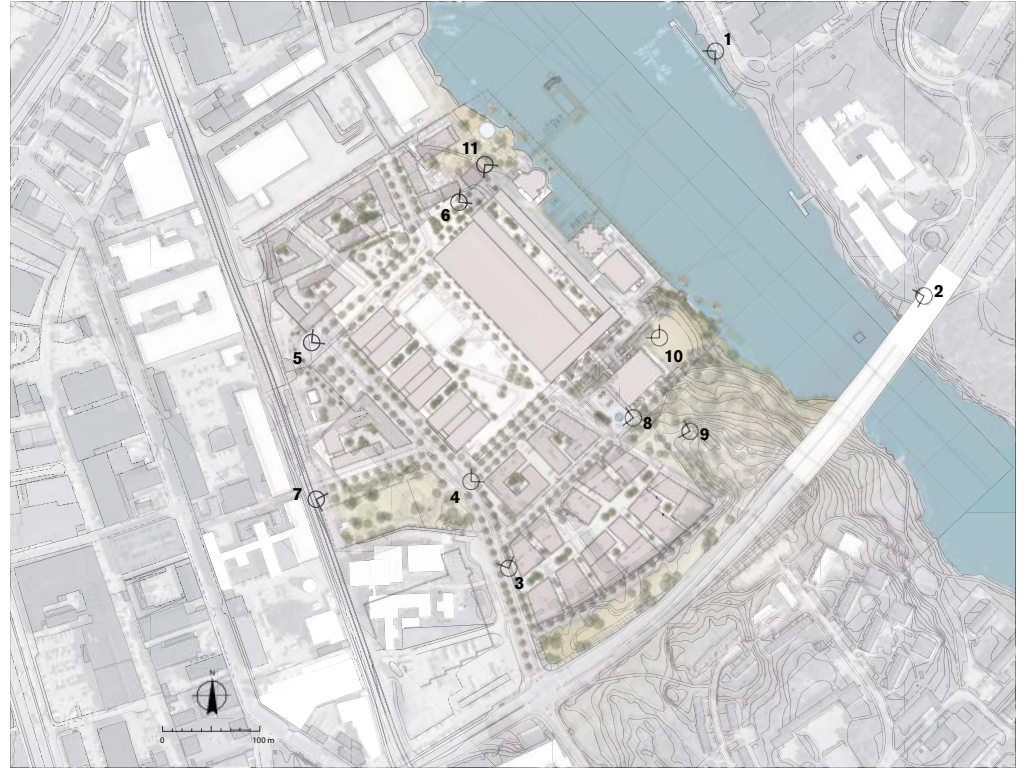
Områdets bebyggelse ligger vid en platsbildning som bidrar till att ge en välbehövlig distans till bryggeribyggnaderna vilket gör dem synliga.

Kvarteret närmast vattnet har ritats på ett sätt som i materialitet och utformning refererar till industriarkitektur. Genom att på detta sätt förhålla sig aktivt till det gamla bryggeriets arkitektur, materialitet och volymverkan bidrar förslagets upphovspersoner - arkitektur och landskapsarkitektur - till att understryka områdets kulturhistoriska värde.

Vyer



Vyer - placering vid fotografering av befintlig situation.



Vyer - placering vid utsnitt från 3d modell av förslaget



Vy 1 - från Solna strandväg, befintlig situation

Landskapsrum

Bryggeriet har en monumental sida som vänder sig mot Bällstaån. Detta var den representativa sidan i stads- och landskapsrummet och därmed den bild som Pripps ofta presenterade bryggeriet genom. Anläggningen är påtagligt vattennära och står på hårdgjord kaj för att därigenom kunna nyttja vattenvägen för transporter. Åt söder finns huvudkontorets park invid bergshöjden Norrbyskogen som förankrar anläggningen i kulturlandskapet.

Stadsfront

Fronten är både kraftfull i sitt skulpturala spel mellan volymer som speglas i vattnet. Samtidig uttrycker arkitekturen den moderna tidens rationalitet. I fronten ingår även produktionsteknisk utrustning kopplad till silofunktionen.

Sårbarhet

Denna arkitektoniska komposition är sinnebild för Pripps och är för den kulturhistoriska läsbarheten beroende av att alla delar finns kvar även i framtiden. Dessa är från söder - Norrbyskogen (I), huvudkontoret (12) i dess park, bryggerhuset med silor (7 b a), det långa tankhuset (5) som fond och mälteriet (19).



Vy 1 - från Solna strandväg, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Förslagets ambition är att alla volymer av kulturhistoriskt vikt tas tillvara (se uppräkningslista under rubriken Sårbarhet). Tankhuset, bryggerhusets silor och mälteriet kommer att byggas om på ett genomgripande sätt för att kunna hysa sina nya funktioner. Exteriöra ändringar på bryggerhuset och kontorshuset kommer däremot att vara begränsade.

Stadsrummet

Sett till den komposition av volymer som idag är påtaglig i stadsbilden kommer inte skillnaden efter genomförandet att vara stor. Det ökade antalet fönster kommer särskilt efter mörkrets inbrott att vara en skillnad mellan den industriella epokens slutenhet och mörka framtoning och volymer med många lägenheter som ger liv och ljus.

Byggnadsvolymer

De slutna fasaderna av betong och tegel (12, 7b och 19) kommer att förses med fönster, för att det främst inryms bostäder i dessa volymer. Huvudkontoret och bryggerhuset kommer däremot mer att behålla sitt befintliga arkitektoniska uttryck. Produktionsteknisk utrustning i anslutning till silofunktionerna bör tas tillvara.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Alla de volymer av särskilt högt kulturhistoriskt värde, som tillsammans bygger upp f.d. Pripps bryggeri i vyn, kommer att bevaras. Endast utjämningsmagasinet (18) åt norr avlägsnas men spår av dess fotavtryck kommer att återfinnas i strandparken. De genomgripande ombyggnaderna av de tre stora volymerna 7a, 5 och 19 minskar påtagligt dessa byggnaders/anläggningars kulturhistoriska värde sedda som objekt men möjliggör samtidigt ett bevarande av dem och av kompositionen.



Vy 2 - från Huvudstaleden, befintlig situation

Landskapsrum

Anläggningens placering utmed vattenytan med bebyggelse och vegetation som rumsbyggande front är tydlig ur denna vy.

Stadsfront

Den monumentala kompositionen i det gamla bryggeriet är mycket påtaglig i vyn från bron. Här bidrar skuggor och dagrar ytterligare till den skulpturala volymverkan som kompositionen har.

Sårbarhet

I likhet med vyn från Solna strandväg är denna arkitektoniska komposition sinnebild för Prippts. För att anläggningen ska kunna vara kulturhistoriskt avläsbar i framtiden är det viktigt att de centrala delarna i kompositionen bevaras. Dessa är från söder - Norrbyskogen, huvudkontoret (12) och i dess park, tappningshallen (2a), tankhuset (5) bryggerhuset med silor (7 b a), och mälteriet (19).

Vy 2 - från Huvudstaleden, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Förslagets ambition är att alla volymer av kulturhistoriskt vikt tas tillvara (se uppräkningslista under rubriken Sårbarhet). Tankhuset, bryggerhusets silor och mälteriet kommer att byggas om på ett genomgripande sätt för att kunna hysa sina nya funktioner. Exteriöra ändringar på tappningshallen, bryggerhuset och kontorshuset kommer däremot att vara begränsade.

Stadsrummet

Sett till den komposition av volymer som idag är påtaglig i stadsbilden kommer inte skillnaden efter genomförandet att vara stor. Det ökade antalet fönster kommer särskilt efter mörkrets inbrott att vara en skillnad mellan den industriella epokens slutenhet och mörka framtoning och volymer med många lägenheter som ger liv och ljus.

Byggnadsvolymer

De slutna fasaderna av betong och tegel (12, 7b, 19) kommer att försees med fönster, för att det främst inryms bostäder i dessa volymer. Tankhusets markanta gavel kommer trots bearbetning att framstå som en enhetlig. Tappningshallen, huvudkontoret och bryggerhuset kommer mer att behålla sina respektive uttryck.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Alla de volymer av särskilt högt kulturhistoriskt värde, som tillsammans bygger upp f.d. Prippts bryggeri i vyn, kommer att bevaras. Endast utjämningsmagasinet (18) åt norr avlägsnas men spår av dess fotavtryck kommer att återfinnas i strandparken. De genomgripande ombyggnaderna av de tre stora volymerna 7a, 5 och 19 minskar påtagligt dessa byggnaders/anläggningars kulturhistoriska värde sedda som objekt men möjliggör samtidigt ett bevarande av dem och av kompositionen.



Vy 3 - från Bryggerivägen i sydväst, befintlig situation

Landskapsrum

Bryggerivägens sträckning i området sydvästra del anlades som infart då bryggeriet var nytt. Närmast till höger i vyn syns den vidsträckt parkeringen. Längre bort till vänster syns de äldre träd som omges fornlämning och den kvarvarande f.d. åkerholmen från Norrby gård. I bildens fond syns hörnet på kontors- (11) och lagerbyggnaden (2b) vilka påminner som bryggeriets rätvinkliga plan.

Stadsfront

I vyn syns bryggeriet i fjärran med mälteriet, bryghussilon och tankhuset som en gemensam identifierbar silhuett.

Sårbarhet

Åkerholmen med fornlämning och befintlig vegetation bl.a. äldre träd är kvaliteter att värna då området utvecklas. Det gäller även Bryggerivägens sydvästra sträckning mitt i bild.

Vy 3 - från Bryggerivägen i sydväst, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

I förslaget exploateras följande ytor som syns i bild till stor del. Parkeringen omvandlas till bebyggt område. Den låga lagerbyggnaden mitt i bild ersätts av tre kontorshus och en aktivitetspark. Däremot bibehålls vägsträckningen och åkerholmen med fornlämning och träd utvecklas till parken Fornminneslunden.

Stadsrummet

Stadsrummet förändras i hög grad men Fornminneslunden, vägsträckningen och det nya hörnhuset i fonden ger ändå möjlighet till igenkänning och kulturhistorisk förankring.

Byggnadsvolymer

Tillkommande byggnadsvolymer är många men har en måttfull skala såväl i plan som höjd. Kontorsbyggnaderna mitt i bild och till höger är inordnade i bryg-

geriets plangeometri. Hotellbyggnaden bortom åkerholmen bidrar till att definiera Fornminneslundens nya parkstadsrum.

Analys av förslagets påverkan på vyn

I förslaget lyfts kvaliteter som bryggeriets rätvinkliga plan, infartsvägen och åkerholmen med fornlämning. Den senare utvecklas t.o.m. till stadsdelspark. Dessa delar har i kulturmiljöutredningen bedömts ha olika grad av känslighet. I övrigt är ytorna tåliga och kan därmed exploateras.



Vy 4 - från Bryggerivägen, befintlig situation

Landskapsrum

Till höger i bild syns bergshöjden Norrbyskogen som är agrarhistoriskt intressant och ett uttryck för Norrby gård som låg på platsen tidigare. Höjden är ett av tre landskapselement som påminner om platsens historia före Pripps. I övrigt präglas vyn av bryggeriets storskaliga etablering med hårdgjorda ytor, långa fasader och stora byggnadsvolymer.

Stadsfront

Bryggerivägens mäktiga axel längs den långa smala kontorsbyggnaden och labbet (11, 17) samt huvudkontorsbyggnaden i bildens mitt utgör front mot den stora entré- och parkeringsytan.

Sentida tillägg i form låga entrébyggnader m.m. för hyresgäster inom handel har medfört att siktlinjen ned till vattnet brutits.

Sårbarhet

Mest sårbart är de byggnader där produktionen pågick och varifrån den styrdes. Dessa byggnader finns i bildens fond. Till vänster och höger i vyn finns kontor/lager (11/2b) respektive parkering. Dessa delar har bedömts vara mindre känsliga, perkeringen t.o.m. tålig.

Vy 4 - från Bryggerivägen, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Fokus ligger på bryggeriets produktion och styrning varför drygt hälften av den kontors- och labvolymen (11/17) bibehålls. Det gäller även tappningshall (2a), tankhus (5) och huvudkontor (12). Den mäktiga axeln (C) har lyfts fram i förslaget liksom den smäckra förbindelsegången över Bryggerivägen mellan huvudkontor och bryggeri. Däremot rivs en stor del av kontorshuset (11) och lagerbyggnaden över gatuplan (2b) till förmån för en aktivitetspar och kontorsbyggnader.

Stadsrummet

Stadsrummet blir tydligare genom att axeln förstärks både genom siktlinje och trädplantering. Även ny bebyggelse längs axeln gör den tydligare. Stadsrummet ändras samtidigt avsevärt genom att de långa svepande horisontella linje som kontorshusets (11) fasad bidrar med försvinner p.g.a. rivning. Det nya stadsrum som

därmed skapas ger upphov till ett nytt förhållande: att tappningshall och tankhus exponeras sett i denna vy.

Byggnadsvolymer

Tillkommande volymer i vynes förgrund t.v. och t.h. Bryggeriet framhävs p.g.a. att lagerbyggnaden (2b) rivs.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Sett till den fysiska miljöns kulturhistoriska värde innebär förslaget både förluster och vinster. Förlusten är rivningen av kontorshuset (11) och den bakomvarande lagerbyggnaden (2b). Att parkeringen bebyggst är i någon mån en förlust då överblicken över anläggningen och mot huvudkontoret minskar. Det kompenseras av att Bryggerivägen städas och kopplas till vattnet. Trots tillkommande bebyggelse är Bryggerivägen bred, över den spänner förbindelsegången och bryggeriets kärnbyggnader exponeras.



Vy 5 - längs industrispåret nära tvärbanan, befintlig situation

Landskapsrum

Processindustrins hårdgjorda ytor, spår och sentida överbyggnader för lastning och lossning (21-24) präglar miljön.

Stadsfront

När bryggeriet stod nytt fanns en axel ned till vattnet även på denna nordvästra sida om bryggeriet.

Sårbarhet

Här finns en möjlighet att återskapa axeln ner till vattnet liksom att i ny markplanering återbruka industrispåren i dess fysiska form eller nytolkat utifrån företeelsen järnvägsspår.



Vy 5 - längs industrispåret nära tvärbanan, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Genom förslaget återupprättas den gamla axeln mot vattnet. Axeln går över en platsbildning över vilken även den förlängda Smältvägen passerar. Nordväst om vägen tillkommer bebyggelse och närmast vattnet återfinns delar av bryggeriet, återbrukade till nya funktioner - mälteriet (19), tankhuset (5) och innanför det tappningshallen (2a).

Stadsrummet

Det kilformade stadsrum som föreslås består av Triangelplatsen och Lekplatsen bidrar på ett förtjänstfullt sätt att exponera bryggeribyggnaderna i stadsmiljön. Som fond för smältvägen kommer tappningshallen segmentbågiga takform att fungera. Siktlinjen mot vattnet har återskapats genom att sekundära byggnader (21-24) rivs.

Byggnadsvolymer

Lagerbyggnaden (2b) rivs och ersätts med en ny platsbildning och kontorsbyggnader t.h. i bildens förgrund. Lagerbyggnadens källarplan bevaras vilket gör sig påmint i markplaneringen i form av stödmurar och trappor mellan den trädplanterade Smältvägen och den nya aktivitetsparken. Bryggeriets kärnbyggnader, närmast vattnet, exponeras på ett ur kulturmiljösynpunkt fördelaktigt sätt genom de platsbildningar som redovisas i förslaget.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Lagerbyggnaden (2b) rivs vilket i viss mån gör att det kulturhistoriska värdet minskar. Det uppvägs dock av att axeln, från bryggeriets tillkomst, återskapas och att de nya platsbildningarnas generös mått bidrar till att exponera bryggeriets viktigaste byggnader - mälteriet (19), tankhuset (5) och tappningshallen (2a).



Vy 6 - längs Triangelplatsen mot vattnet, befintlig situation

Landskapsrum

I axeln, längs den platsbildning som ska bli Triangelplatsen, återfinns i dag uppställnings- och körytor för bl.a. entreprenadfordon. Närmast vattnet finns dels utjämningsmagasinet (18) omgivet av ung vegetation, dels mälteriet (19). Båda är siloliktande betongkonstruktioner på cirkulär plan. Miljön präglas av bryggeribebyggelsen och de nya verksamheter som på senare år hyr lokalerna.

Stadsfront

Intill mälteriet till höger i bild syns tankhusets (5) gavel.

Sårbarhet

I en framtida stadsutveckling bör främst mälteriet (19) och tankhuset (5) tas tillvara. Även utjämningsmagasinet har ett visst kulturhistoriskt intresse.



Vy 6 - längs Triangelplatsen mot vattnet, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Platsen ordnas till torgyta med terräng som faller mot vattnet.

Stadsrummet

Torget ena sida definieras av bryggeribebyggelsen och ny bebyggelse åt norr. Däremellan anas Bällstavikens vatten i axelns förlängning.

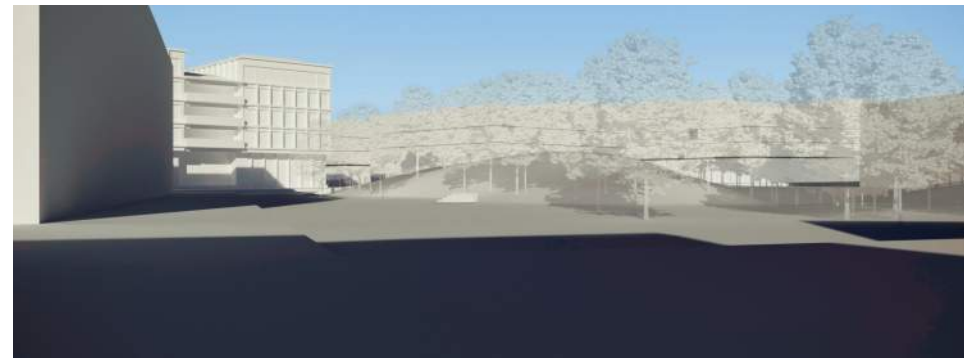
Byggnadsvolymen

Bryggeribebyggelsens kraftfulla volymer präglar torget. Närheten till byggnaderna gör att detta är en plats att verkligen uppleva deras storskalighet på. Ny bebyggelse har influerats av bryggeriarkitekturens muskulösa rättframhet och konsekventa materialval.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Genom förslaget lyfts bryggeribebyggnaderna fram på ett förtjänstfullt sätt. Ny bebyggelse har en skala som i höjled är väl hög vilket gör att den konkurrerar något med bryggeribebyggnaderna. Ur kulturmiljösynpunkt är till fördel att bryggeriets kraftfulla volymer även fortsättningsvis får råda i området. Bryggeribebyggnaderna kommer även i fortsättningen att ange tonen i omgivningen: mälteriet genom sin höjd och tankhuset/tappningshallen genom sina osannolikt stora längd och planmått.

Förslaget gör att kontakten med ett av tre landskapselement från den agrara epoken - vattnet - förs långt in i området. Även relationen mellan den f.d. bryggeriverksamheten och Bällstaviken kommer att klargöras ytterligare.



Vy 7 - från tvärbanan mot Fornminneslunden, befintlig situation

Landskapsrum

Till vänster syns körytan framför verkstadsbyggnaden och mitt i bilden f.d. åkerholmen med bl.a. stora ädelträd. Åkerholmen från Norrby gård är en av tre landskapselement som förankrar platsen i den agrart präglade period som föregår Pripps etablering.

Stadsfront

Verkstadsbyggnaden (15) och lagerbyggnaden (2b) i fonden är de byggnader av kulturhistoriskt intresse som syns i denna vy. I dag saknas stadsfront i denna del av området.

Sårbarhet

Verkstadsbyggnaden (15), lagerbyggnaden (2b) och f.d. åkerholme med fornlämning är de kvaliteter som bör tas tillvara i stadsutvecklingen.

Vy 7 - från tvärbanan mot Fornminneslunden, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

I förslaget föreslås rivning av såväl verkstadsbyggnaden som lagerbyggnaden. Dessa ska ersättas med ett hotell respektive tre kontorshus, synliga t.v. i bild. Den trädbevuxna åkerholmen med fornlämning, mitt i bilden, ska tas som utgångspunkt för anläggandet av en park kallad Fornminneslunden. I parken ska även den yta som sträcker sig fram till tvärbanan ingå (se fotots högra del).

Stadsrummet

Stadsrummet blir till stor del nytt dock med två historiska referenspunkter kvar: dels att kontorshusen ingår i Pripps rätvinkliga plan, dels att åkerholmen från Norrby gård tas tillvara och utvecklas. Axeln C, i landskapsförslaget benämnt Prippstorget, kopplar till Fornminneslunden som gör att siktlinjen till vattnet även kan upplevas här.

Byggnadsvolymer

Fornminneslunden kommer på två sidor att omramas av ny bebyggelse som bidrar till att göra detta nya stadsrum mer väldefinierat.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Rivningarna av verkstads- och lagerbyggnaderna gör att det kulturhistoriska värdet minskar, sett ur denna vy. I synnerhet verkstadsbyggnadens kulturhistoriska värde är högt. Å andra sidan lyfts en landskapskvalitet från platsens agrarhistoria fram genom att åkerholme, fornlämning och vegetation tas som utgångspunkt för anläggandet av parken Fornminneslunden.



Vy 8 - från huvudkontorets entréplats mot packningshallen, befintlig situation

Landskapsrum

Entréplatsen anlades som en förplats för huvudkontorets anställda och besökare. Det återstår ganska mycket av det ursprungliga representativa anslag som platsen formades utefter, t.ex. vändplan med fontän, fyra planteringsrondeller (idag använda för armaturer) samt trädraderna som markerar entréplatsens utsträckning.

Stadsfront

Platsen inramas på två sidor av bryggeriets långa kontorsfasad (11/17) med tappningshallens gavel (2a) och huvudkontorets entréfasad (12).

Sårbarhet

Entréplatsen behöver även i fortsättningen ha en tillräcklig stor yta för att understryka huvudkontorets representativa arkitektur. Samspelet mellan platsen, huvudkontoret och tappningshallens gavel behöver vara balanserad. Den ursprungliga markplaneringen av Gunnar Martinsson bör respekteras då ändringar planeras.

Vy 8 - från huvudkontorets entréplats mot packningshallen, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Entréplatsen utgör en del av kontorsparken som omger kontorsbyggnaden (12). Intill bebyggs parkeringsplatsen. I vyns fond finns kontorsbyggnad (11) och packningshallens (2a) gavel. Från entréplatsen leds blicken via en svag diagonal in på den nyskapade platsbildningen av aktivitetstorget eller idrottsparken.

Stadsrummet

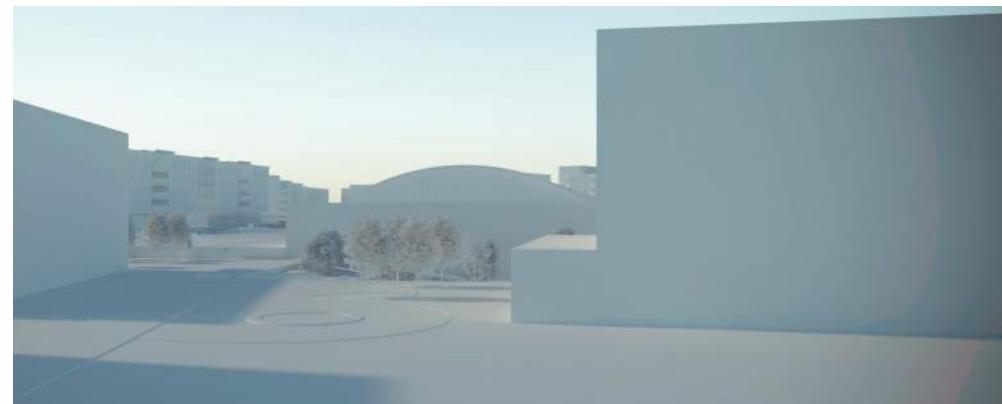
Förslaget innebär en avsevärd förändring av stadsrummet genom att den tidigare obebyggda parkeringen bebyggs och genom att lagerbyggnaden (2b) rivs. De stora stadsrummen "byter" på så sätt plats. Eftersom den långa fasaden tas bort kommer en diagonal rörelse genom området att vara möjlig att göra. Längs idrottsparken byggs tre volymer för kontor/utbildning.

Byggnadsvolymer

Lagerbyggnaden rivs men ett avtryck från den finns kvar i form av en stödmur mot Bryggerivägen. Framför kontorsbyggnaden och packningshallen (11, 2a) tas sentida volymer bort för att återge platsen ursprunglig utformning. Till vänster i bild syns en ny volym som byggs mitt emot huvudkontoret. Här saknas den ursprungliga trädraden som rumsskapande och förmedlande element.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Vyn visar hur det kulturhistoriska värdets fysiska uttryck tas väl omhand i området, trots stora förändringar. Att lagerbyggnaden rivs gör att det kulturhistoriska värdet minskar. Samtidigt ökar värdet genom att situationen vid Bryggerivägen återskapas då sentida volymer rivs. Mer väldefinierade stadsrum ökar den byggda miljöns klarhet och understryker dess arkitektur.



Vy 9 - från Norrbyskogen mot huvudkontorets entréplats, befintlig situation

Landskapsrum

Från slutningen ner från Norrbyskogens bergshöjd, i riktning mot entréplatsen, möts två olika världar. Å ena sidan den modernistiska processindustrins hårda rationalitet och Norrbyskogens betesmark d.v.s. resterna av Norrby gårds agrara produktionsmiljö.

Stadsfront

Mötet är kontrastrikt genom att huvudkontorets kompromisslösa arkitektur med långa fasad möter kullens mjuka topografi på ett direkt sätt.

Sårbarhet

Den osentimentala kvalitet som finns i mötet mellan Norrbyskogen och huvudkontoret bör vårdas och tas tillvara i fortsatt stadsutveckling. Den svaga koppling som finns mellan entréplatsen och Norrbyskogen kan förstärkas.

Vy 9 - från Norrbyskogen mot huvudkontorets entréplats, analys av förslagets påverkan på kulturmiljön

Förslaget

I vyns fond finns kontorsbyggnaden (11) tappningshallen (2a) och idrottsparken. I förgrunden t.h. syns huvudkontoret (12) och närmast betraktaren Norrbyskogens slutning ner mot entréplatsen.

Stadsrummet

3D-modellen syftar till att visa mötet mellan det gamla bryggeriområdet och Norrbyskogen.

Byggnadsvolymer

Till vänster i bild syns den tillkommande bebyggelsen som möter befintlig bebyggelse till höger i bild.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Vyn visar hur det kulturhistoriska värdets fysiska uttryck tas väl omhand i området. Trots stora förändringar är balansen mellan bevarande, utveckling och tillkommande delar välavvägd. Mötet mellan tillkommande bebyggelse t.v. och befintlig bebyggelse är tydlig i denna vy. Det gäller även mötet mellan den agrara epoken i form av Norrbyskogen och den modernistiska processindustrins rationalitet. Bevarande eller återplantering av den ursprungliga trädraden vid entrétorget kan ytterligare bidra till det modernistiska formspråket.



Vy 10 - från kontorsparken in i gränden mellan tankhuset och bryggerhuset, befintlig situation

Landskapsrum

Bryggeriets storskaliga byggnadskomplex är till stor del anlagt på en plansprängd yta med källarplan som också inrymde produktion. Närmare kajen faller dock terrängen undan ned mot Bällstaån och påminner därigenom om den topografi som präglade området under tiden för Norrby gård. Bryggerhuset (7b) med siloanläggning står lägre än tankhuset och laboratoriet (5, 17). Nivåskillnaden tas dels upp i gränden mellan dem dels i tankhuset/laboratoriets östra del som ligger i sutteräng. I gränsozonen mellan kontorsparken (A) och bryggeriet finns träd som härrör från landskapsarkitekt Gunnar Martinsson markplanering.

Stadsfront

Vyn visar en av områdets mest anslående punkter där de kraftfulla byggnadskropparna med brant sluttande volymer tillsammans utgör en komposition av hög arkitektonisk halt. Gränden med höga fasader på ömse sidor är ett särskilt dramatiskt stadsrum.

Sårbarhet

Alla delar som syns i vyn har hög känslighet för förändring. Detta med undantag för vissa delar på detaljnivå t.ex. det sentida skjuet, klätt med orange kanalplast, som med fördel kan avlägsnas.



Vy 10 - från kontorsparken in i gränden mellan tankhuset och bryggerhuset, analys av påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Tankhuset (5) och laboratoriet (17) t.v. är tänkta att inrymma idrott i de nedre våningarna vilket bl.a. resulterar i entréer i bottenvåningen. Bryggerhuset (7) t.h. är tänkt att inrymma kultur och entréer planeras därför i gavelns bottenvåning. Länken i fyra plan, som spänner över gränden, görs mer genomskinlig för att öka möjligheten till dagsljus i gränden och in i husen.

Stadsrummet

Stadsrummet görs mer tillgängligt för besökare, brukare och boende. Utåtriktat innehåll planeras i byggnadernas nedre delar och bostäder i tankhusets övre delar vilket bidrar till ett rikare stadsliv.

Byggnadsvolymer

Stadsutvecklingen resulterar i vissa byggnadsrelaterade ändringar. Å ena sidan gör ändringarna att det kulturhistoriska värdet minskar på detaljnivå. Å andra sidan syftar ändringarna till återbruk av denna f.d. storindustri vilket är mycket positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Analys av förslagens påverkan på vyn

Vyn visar hur det kulturhistoriska värdets fysiska uttryck tas väl omhand i området. Trots förändringar är balansen mellan bevarande och utveckling välavvägd.



Vy 11 - från Smältvägen in i gränden mellan mälteriet och tankhuset, befintlig situation

Landskapsrum

Mälteriet (19) t.v. och brygghusets (7b) siloanläggning (7a) därnäst bildar tillsammans med tankhuset (5) t.h. en dramatisk gränd med höga, brant stupande fasader. Öppningen mot vattnet i kajplan, mellan de höga volymerna, ger såväl dagsljus som vattenkontakt till både gränd och tankhus.

Stadsfront

Vyn visar en anslående punkt i området där de kraftfulla byggnadskropparna tillsammans utgör en komposition av hög arkitektonisk halt. Gränden med höga fasader på ömse sidor är ett särskilt dramatiskt stadsrum.

Sårbarhet

Alla delar som syns i vyn har hög känslighet för förändring.



Vy 11 - från Smältvägen in i gränden mellan mälteriet och tankhuset, analys av påverkan på kulturmiljön

Förslaget

Mälteriet (19) och brygghuset med silor (7 a b) t.v. och tankhuset (5) t.h. är tänkta att inrymma ett blandat innehåll med både utåtriktade verksamheter och bostäder vilket bl.a. resulterar i entréer i bottenvåningen. Länken i fyra plan bibehålls och görs mer genomskinlig.

Stadsrummet

Stadsrummet görs mer tillgängligt för besökare, brukare och boende.

Byggnadsvolymer

Stadsutvecklingen resulterar i vissa byggnadsrelaterade ändringar. Mälteriet, brygghusets siloanläggning och tankhuset byggs om på ett genomgripande sätt för att inrymma bostäder. Å ena sidan gör ändringarna att det

kulturarhistoriska värdet minskar på objektnivå. Å andra sidan syftar ändringarna till återbruk av de olika delarna i denna f.d. storindustri vilket är mycket positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Analys av förslagets påverkan på vyn

Vyn visar hur det kulturarhistoriska värdets fysiska uttryck tas väl omhand i området. Den del av mälteriet (t.v.) som vetter mot gränden förändras genom balkonger och fönster. Tankhuset (t.h.) förändras genom håltagningar i mur som inrymmer fönsterpartier. Trots förändringar är balansen mellan bevarande och utveckling välavvägd.