



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-11-21

B 2013-001655

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 38:13, Silogränd**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus – byggnad I-3 i Stora raden (Lighthouse)****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärderna avviker från detaljplanen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Peter Kristensson, Algeba, Tryckerigatan 14, 111 28 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 158 080 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd, startbesked, slutbesked m.m. är 120 640 kronor, dvs. totalt 278 720 kronor.

Ärendet

På den plats som nu ska tas i anspråk för bebyggelse stod tidigare KF:s berömda funktionalistiska siloanläggning. De nya bostadshusen, som anspelar på det tidigare industriminnet, har ritats av SWECO som vann den arkitekttävling som blev grunden i nu gällande detaljplan. Bebyggelsegruppen består av tre komponenter; ”Torktornet”, ”Lilla raden” och ”Stora raden”. Under dessa föreslås ett gemensamt underjordiskt parkeringsgarage, som mot norr avslutas med en rekonstruktion av den ursprungliga sockelmur som silorna stod på och som tidigare behövt rivs.

Denna bygglovsansökan omfattar den västra delen av Stora raden (byggnad 1-3), samt del av parkeringsgaraget och har PEAB som byggherre. Den östra delen av Stora raden, liksom Torktornet, Lilla raden och större delen av parkeringsgaraget ska byggas av JM och behandlas i en separat bygglovsansökan (Sicklaön 38:2). De båda projekten är dock avhängiga varandra och ska ske som ett samarbete mellan de båda byggherrarna.

Granskad av
EMP

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 512 med tillhörande gestaltningsprogram. Miljön är kulturhistoriskt värdefull och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltningsprogram.

Yttranden

Sökanden har låtit en konsult ta fram en trafikbullerutredning som visar att detaljplanens bullerkrav klaras. Vidare har man låtit SMHI göra en bedömning av vindklimatet, som bl.a. visar att området generellt är exponerat vid vindar från väster och att Silogränd kommer att vara vindutsatt från flera väderstreck.

En sakkunnig i tillgänglighetsfrågor har granskat ritningarna och kommit fram till att projektet uppfyller lagstiftningens krav på tillgänglighet.

Trafikenheten har yttrat sig i ärendena, se bilaga. Parkeringstalen för bil och cykel uppfylls i förslaget.

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägare till Sicklaön 38:8 har svarat att de inte har några invändningar.

Skäl till beslut

Stora raden, byggnad 1-3

Stora raden består av fem kopplade punkthusvolymer, där fasaden enligt gestaltningsprogrammet ska ha en uppbyggnad som betonar tvåplansskala. Detta för att anknyta till den industriella och storskaliga miljön och göra byggnadens bostadsfunktion mindre dominerande. Stora raden har en liknande höjd och bredd som de rivna silorna. Byggnad 1-3 innehåller sammanlagt 129 lägenheter.

Förslaget avviker från detaljplanen avseende att:

- Balkonger åt söder på hus två och tre är lägre placerade än föreskrivna 2,5 m över mark.
- Terrassbjälklag mellan husen utförs med planterbart bjälklag istället för med körbart bjälklag. Dessa terrassbjälklag ligger en våning över omgivande mark och är därför inte åtkomliga för fordon.
- Skärmtak utförs utanför miljörum i hus 1 ovan mark som inte får bebyggas (prickmark).

Underbyggnad

Parkeringsgarage sker i det gemensamma underjordiska parkeringsgaraget, där sammanlagt 203 parkeringsplatser anordnas. Infart till garaget sker genom garaget till Nya Kvarnen.

Förslaget avviker från detaljplanen avseende att:

- Parkeringsgarage/källare under mark utförs väster om hus 1 under mark som inte får bebyggas (prickmark) och mark som får byggas under med körbart bjälklag (ringprickad mark).



Sammanfattning

Bygglovenheten bedömer att projektet som helhet uppfyller intentionerna i gestaltungsprogrammet och att avvikelserna från detaljplanen, både var för sig och sammantaget, är att anse som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Bygglovenheten föreslår att nämnden ger bygglov för förslaget.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. Ansökningshandlingar i urval
2. Trafikbulerutredning (se ärende B2013-01654)
3. Rapport SMHI (se ärende B2013-01654)
4. Utlåtande tillgänglighet (se ärende B2013-01654)
5. Yttrande trafikenheten (se ärende B2013-01654)