



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-01-23, rev 2014-02-05

B 2013-001486

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 37:5 (SALTSJÖQVARN S KAJ 25)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att tillbyggnaden placeras ca 1 m in på mark som inte får bebyggas och att tillbyggnaden inte utformas enligt tillägg i gestaltningsprogram.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lennart Lindström 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 17 472 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd, startbesked m.m. är 20800 kronor

Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad av den före detta kvarnbyggnaden Saltsjöqvarn, som numera inrymmer hotell och bostäder, med en glasad veranda på ca 151 m² byggnadsarea på kajen. Tillbyggnaden är i en våning med ovanpåliggande takterrass. På takterrassen monteras gråmålade stålpelare för solavskärmning, där markisen är av textil i en ljusgrå kulör.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplanerna Dp 279, Dp 343 och Ädp 393. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden ska ha glasade fasader och utformas enligt tillägg i gestaltningsprogram (PM2). Byggnadens högsta totalhöjd, med undantag för mindre byggnadsdelar, regleras till +9,5 m. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. För den före detta kvarnen anges att byggnaden inte får rivas, att exteriören inte får förvanskas och att befintliga fasaddetaljer ska bevaras.

Yttranden

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig. Ägare till Sicklaön 37:51 har inga invändningar. Brf Stora Kvarnen (Sicklaön 37:5) har skickat in en skrivelse där man vill att frågan om

röklukt och närhet till föreningens ventilationsintag utreds, liksom att en analys beträffande ljudvolym från gästerna görs.

En certifierad sakkunnig kulturvärden har i ett antikvariskt utlåtande gjort bedömningen att åtgärderna uppfyller förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Skäl till beslut

Detaljplanen medger att den kulturhistoriskt värdefulla kvarnbyggnaden får byggas till med en glasad veranda i två våningar på kajen, både väster och öster om tornet.

Den veranda som nu föreslås är i en våning med ovanpåliggande takterrass och utformas i glas med rundande hörn, som ett tydligt tillägg till den stora kvarnbyggnaden. Placeringen är enbart väster om tornet, men tillbyggnaden är i istället något längre och sträcker sig ca 1 m in på mark som inte får bebyggas. Bygglovenhetens bedömning är att detta är en liten avvikelse från detaljplanen, som inte innebär någon betydande olägenhet för närboende. Vad gäller synpunkter från Brf Stora Kvarnen har sökanden bemött dem i en separat skrivelse. Tilläggas kan också att verksamhetsutövaren är ansvarig för att inte utsätta närboende för störningar som kan vara skadliga för hälsan.

Ur antikvarisk synvinkel är det en fördel att den volym som läggs till blir avsevärt mindre både till höjd och utsträckning än vad detaljplanen medger, trots att den inte blir den "fristående men länkad glasvolym" som gestaltungsprogrammet beskriver. Förslaget innebär också att fem fönsterbröstningar rivs, när dessa görs om till dörrar.

Bygglovenhetens bedömning är att förslaget inte innebär en förvanskning av den kulturhistoriskt värdefulla kvarnbyggnaden och att 8 kap. 13 § plan- och bygglagen uppfylls. Enheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Marina Arnshav
handläggare

Bilagor

1. översiktskarta
2. ansökningshandlingar
3. utlåtande från sakkunnig kulturvärden
4. skrivelse från Brf Stora Kvarnen
5. sökandens svar på skrivelse från Brf Stora Kvarnen