



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-01-04

Revidering 2016-01-19

B 2015-001891

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 346:I (Uddvägen 7)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av kontorslokaler.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Atos Gordh, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, certifikat SC 1384-11.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 319 680 kronor
- avgiften för startbeskedet är 267 840 kronor
- planavgiften är 453 600 kronor, totalt 1 041 120 kronor.

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om bygglov för två kontorshus. Bygglovenheten bedömer att åtgärderna är planenliga och följer det till detaljplanen kopplade kvalitets- och gestaltungsprogrammet. Bygglov kan ges under förutsättning att natur- och trafiknämnden har godkänt parkeringslösningen.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av två kontorshus, Sickla Front II, med en sammanlagd byggnadsarea på 5 651 m², en bruttoarea på 46 285 m² och en öppenarea på 140 m². Båda byggnaderna har sju butiks- och kontorsvåningar. Det större huset har en del som är parkeringshus med en bruttoarea på 12 040 m² och tio våningar.

Det mindre huset ligger i hörnet av Sicklavägen och Uddvägen. Det inrymmer kontor med butiker/restaurang i de två nedersta våningarna. Byggnaden har fasader i slät, vit betong med stora glaspardier i de två nedersta våningarna och i övrigt mörkbrunt tegel i vertikalt förband. Den översta våningen har indragna fasadpartier av anodiserad/lackad aluminium i mörkgrå ton.

Det större huset ligger längre in på Uddvägen och inrymmer kontor/domstolslokaler med kontor/butiker/restaurang i de två nedersta våningarna och en del som är parkeringshus. Byggnaden har fasader i en blandning av rött och brunt tegel i vertikalt förband. Bottenvåningen är uppglasad och har en murningsteknik som skiljer sig från huset i övrigt. Den stora volymen delas upp genom vertikala partier vid entréerna i

Granskad av ROMFRA

anodiserad/lackad aluminium i kopparton. Takvåningen är indragen och har fasader med en beklädnad av koppar/mässing med stora fönsterpartier som går ut i fasadliv. Innergården har fasader i glas och kopparplåt eller likvärdigt. Parkeringshuset har fasader av naturfärgat trätraster med nedre delen av fasaden i glas och metallraster i koppar/mässing.

Byggnadernas totalhöjd är +37.360 med mindre byggnadsdelar, som trapphus, med en höjd som högst +40.010.

Det finns parkeringsplats för 409 bilar i parkeringshus och garage, 19 bilar på kvartersmark, 502 cykelparkeringsplatser i parkeringshuset och 32 på kvartersmark.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 565. Utformning av bebyggelse, markens anordnande mm ska i huvudsak följa det till detaljplanen kopplade kvalitets-och

gestaltungsprogrammet. Högsta totalhöjd är +37,5 meter. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar, som t.ex skorsten, ventilationshuv o dyl uppföras. Detaljplanen har bestämmelser om grundläggning, störningsskydd (ljudnivå i lokaler, stomljud och vibrationer) och riskskydd (brandskydd, utrymning och ventilation mm).

I planbeskrivningen bedöms ett parkeringstal på 12 bilplatser per 1000 m² BTA lämpligt.

Parkeringsgaraget ska även tillgodose ett parkeringsbehov om ca 140 parkeringsplatser för intilliggande fastighet Sicklaön 83:32, vilket regleras genom avtal fastigheterna emellan.

Totalt parkeringsbehov enligt planbeskrivningen är ca 460 p-platser. Enligt planbeskrivningen ska det finnas minst 20 cykelparkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea kontor.

Kvalitets- och gestaltungsprogram

Följande föreskrifter i kvalitets- och gestaltungsprogrammet ska följas:

- för att främja variation i stadsbilden skiljs byggnaderna tydligt åt i fasadutformning och/eller färgsättning
- genom indrag i takvåningen skapas terrasser på ett flertal ställen i volymerna
- robusta och klassiska material som till exempel: tegel, puts, betong, glas och trä ska vara fasadernas dominerande material
- tvärgatan ska vara gångfartsområde samt ha en annan beläggning än omkringliggande gator
- parkeringsanläggningen i norra huskroppen ska integreras i formspråket
- byggnadernas bottenvåningar ska längs samtliga sidor förberedas med butiks- eller verksamhetslokaler, vars fasader till stor del ska utgöras av höga glasade partier
- samtliga gator inom projektet ska rymma trädtrader/planteringszoner.

Fastighetsägarens utredningar

Den sökande har lämnat in ett arkitekturprogram, en parkeringsutredning, en redovisning av avfallshanteringen och ett akustiskt program.

I arkitekturprogrammet redovisas gestaltungsprinciperna och förhållningssätt till detaljplanens kvalitets- och gestaltungsprogram

I parkeringsutredningen hävdar den sökande att parkeringstalet för både Sicklaön 346:1 och Sicklaön 83:2 bör vara 12 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea kontor, vilket man uppnår enligt utredningens beräkning av parkeringstal.

I redovisning av avfallshanteringen behandlas bland annat körvägar till soprummen och vändningsmöjligheter för sopbilar.

I det akustiska programmet redovisas ett antal lösningar för att uppfylla ljud- och vibrationskraven.

Remissyttranden

Trafikenheten anser att det är möjligt att sänka parkeringstalet för Sicklaön 83:32 från 15 till 12 per 1000 m² bruttoarea, men att ärendet måste tas upp i natur- och trafiknämnden 26 januari.

Efter VA- och avfallsenhetens synpunkter på bland annat gångavstånd till soprum har förslaget omarbetats.

Tidigare lov

Tidsbegränsat bygglov för parkeringsplatser till 2017-06-12 gavs 2012-06-27, dnr 2012-82.

Rivningslov för bensinstation gavs 2013-08-06, dnr 2013-2016.

Rivningslov för rivning av industrilokaler gavs 2015-04-28, dnr 2015-446.

Marklov för ändring av marknivå gavs 2015-09-02, dnr 2015-1267.

Motivering

Åtgärden följer detaljplanen och kvalitets- och gestaltningsprogrammet. Byggnaderna anknyter i gestaltning och materialval till Sicklas industrihistoria. De är skiljs tydligt åt i fasadutformning och fasaderna har stark karaktär. Detaljplanens bestämmelser om grundläggning, störningsskydd och riskskydd behandlas vid det tekniska samrådet. De delar av byggnaden som ligger högre än +37.5 meter bedömer bygglovsenheten vara sådana mindre byggnadsdelar, som enligt detaljplanen får uppföras till en högre höjd än den i detaljplanen angivna totalhöjden.

Bygglovsenheten bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Under förutsättning att natur- och trafiknämnden har godkänt parkeringslösningen föreslår bygglovsenheten att bygglov ges.

Bygglovsenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Situationsplan
2. Situationsplan med parkeringsplatser
3. Planer, 9 ritningar



4. Fasader, 3 ritningar
5. Sektion
6. Arkitekturprogram
7. Parkeringsutredning med revidering

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.