



TJÄNSTESKRIVELSE
2015-01-19

B 2014-000745

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 166:7 (Krokvägen 12)

Ansökan om bygglov för ändring från kontorsbyggnad till flerbostadshus samt utvändiga ändringar

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Robert Lindbom, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, certifieringsnummer SC0254-13, 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 17 808 kronor,
- avgiften för tekniskt samråd och startbesked m.m. är 21 200 kronor och den sammanlagda avgiften är 39 008 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller ändring av kontorslokaler till flerbostadshus. Ändringen innebär skapandet av 5 lägenheter.

Lgh 1: 3 Rum + kök, 62 kvm
 Lgh 2: 4 Rum + kök, 77 kvm
 Lgh 3: 8 Rum + kök, 132 kvm
 Lgh 4: 4 Rum + kök, 102 kvm
 Lgh 5: 3 Rum + kök, 65kvm

Ansökan gäller också byggnation av sex nya takkupor. En på husets sydfasad, två på västfasad, en på norrfasad och två på ostfasaden. På norrfasaden öppnas också ett nytt fönster upp.

Granskad av Lovede

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser OB1. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad. Det gäller utökad lovplikt för yttre ändringar av byggnader, för omfärgning av fasad, för schaktning och fyllning samt för fällning av träd med större stamdiameter än 0,15 m vid en höjd på 1,3 m över marken.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, inom området Storängen. Området är också särskilt utpekat i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Yttranden

Berörda sakägare har givits tillfälle att yttra sig över ansökan, inga synpunkter på ansökan har inkommit.

Sökande har inkommit med en antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys. Med några ändringar bedöms förslaget som icke förvanskande av antikvarien. En föreslagen förändring är att entréplanets hall görs om för att befintlig rumstruktur i entré inte ska tas bort, vilket skulle ändra karaktären på byggnaden.

Samråd har hållits med kommunantikvarien. Kommunantikvarien gör bedömningen att byggnaden har kulturhistoriska värden. Med bakgrund i de förändringar som tidigare gjorts på och i byggnaden, och genom att förändra tänkt planlösningen i entréhall från grundförslaget, bedömer kommunantikvarien att de yttre och inre förändringarna av byggnaden är acceptabla. Kommunantikvarien framhåller också vikten av att ta stor hänsyn till de inre kvaliteter som finns kvar, till exempel takmålningar i entréplanet. Om de ska renoveras bör det göras av konservator, om de ska täckas över ska det göras reversibelt och utan åverkan. Kommunantikvarien bedömer att de takkupor som ansökan också gäller är acceptabla tillägg.

Sökande har inkommit med utlåtande om yttre bullervärden för fastigheten. Yttrandet är framtaget av Akustikmiljö och visar att utomhusbuller på de mest exponerade fasaderna är 55 db ekvivalent och med ett maxvärde på 68 db för norrfasad och 52 db ekvivalent och ett maxvärde på 70 db för ostfasad.

Skäl till beslut

De åtgärder som ansökan gäller innebär att befintlig byggnad som används till kontor ändras till flerbostadshus. Fastigheten ligger i området Storängen, beskrivet i Nacka kommuns kulturmiljöprogram och riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten är inte detaljplanlagd men områdesbestämmelser finns.

De yttre ändringar som görs av byggnaden innebär skapande av sex nya takkupor och ett nytt fönster. Takkupornas och nya fönstrets utformning bedöms som acceptabla tillägg ur förvanskningssynpunkt av kommunantikvarien. Takkupornas utformning bedöms, av bygglövenheten, inte påverka byggnadens våningsantal och de tillsammans med nytt fönster bedöms uppfylla plan- och bygglagens anpassnings- och utformningskrav. Därför bedöms de överensstämma med syftet i områdesbestämmelserna.

Ansökan innebär att det sker förändringar av befintlig planlösning genom att vissa befintliga väggar rivs och nya väggar sätts upp. Ändringarna bedöms kunna genomföras utan att förvanska byggnaden.

Lägenheternas utformning bedöms uppfylla utformningskraven för bostäder och parkeringsbehovet på fastigheten bedöms uppfyllas genom de befintliga åtta parkeringsplatser som finns på fastigheten. Parkeringsplatserna är fördelade på två i garage och sex utomhus. Parkeringsytornas placering bedöms vara i ett läge där de inte medför någon större inverkan på området utan är placerade i ett undanskymt läge.

Fastigheten ligger i ett läge nära större vägar och i ett läge som är exponerat för trafikbuller. Därför har sökande inkommit med ett yttrande från en akustikfirma om bullersituationen på fastigheten. Yttrandet om buller visar att riktvärdena klaras, därför bedömer bygglovenheten att det inte finns något hinder för bygglov sett till aktuella bullervärden.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att åtgärderna som ansökan gäller är anpassade efter förutsättningarna på fastigheten och att de är i enlighet med syftet och bestämmelserna i områdesbestämmelserna. Åtgärderna bedöms inte medföra några olägenheter och bedöms anpassade till områdets karaktär. Anpassningen till områdets karaktär har varit av vikt i bedömningen då fastigheten ligger i ett område med stora kulturhistoriska värden. Förändringen av fastigheten bedöms inte medföra några större yttre förändringar av fastighetens karaktär. Ändringarna av byggnaden bedöms av bygglovenheten kunna genomföras utan att förvanska kvaliteterna och de kulturhistoriska värdena byggnaden har. Åtgärderna innebär en förtätning av fastigheten. Bygglovenheten bedömer att fastighetens centrala läge med närhet till kollektivtrafik och service att en förtätning är lämplig. Bygglovenheten bedömer att föreslagna åtgärder uppfyller kraven i 2 kap. 6 och 9 §§ och 8 kap. 1 och 13 §§ plan- och bygglagen. Därför bör bygglov ges i enlighet med 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Jakob Weinert
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Ritningar
3. Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys
4. Bullerutredning