



## TJÄNSTESKRIVELSE

2015-10-08

B 2015-001229

## Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 38:19****(Tre kronors väg 31)**

**Ansökan om bygglov för ändrad användning av industrilokaler till bostäder, påbyggnad med två våningar, Bageriet.**

**Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger rivningslov med stöd av 9 kap 34 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Anders Lundqvist, behörighetsnummer 5573 Kiwa Swedcert, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 135 540 kronor
- avgiften för startbeskedet är 101 520 kronor, totalt 237 060 kronor.

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om ändrad användning av kontor/lager/fabrik till 126 bostäder och bostadskomplement. Nybyggnad genom påbyggnad med två våningar på den lägre delen av byggnaden. Utvändiga ändringar med ny fasad mot norr på den lägre delen. Nya fönsteröppningar på hela byggnaden och indragna inglasade balkonger på den högre delen. Berörd byggnadsarea är 2 305 m<sup>2</sup> och berörd bruttoarea är 12 189 m<sup>2</sup>.

Totalhöjd på den högre delen är +77,9 respektive +73,7 meter över nollplanet. Totalhöjd på den lägre delen är +53,0 meter över nollplanet.

Den lägre delen är i 5-6 våningar och den högre delen i 13 våningar.

Befintliga fasader är i rött tegel. Påbyggnad och ny fasad mot norr på den längre delen utförs med fasadskivor av fiberbetong i ljus kulör med varm ton (motsvarande NCS S 2005-Y20R). Tak beläggs med plåt i aluzink. Ny fasad mot norr på den lägre delen förses med balkonger. Påbyggnaden på den lägre delen är indragen från den södra fasaden.

Granskad av KERSTA



7 st. lägenheter med 1 RoK  
 53 st. lägenheter med 2 RoK  
 45 st. lägenheter med 3 RoK  
 2 st. lägenheter med 3,5 RoK  
 14 st. lägenheter med 4 RoK  
 4 st. lägenheter med 5 RoK  
 1 st. lägenhet med 6 RoK

### **Planföresättningar och kulturmiljövärden**

Fastigheten omfattas av detaljplan 492. Bestämmelserna innebär bl. a. att den befintliga byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och omfattas till stora delar av rivningsförbud. Yttre ändringar ska ske i enlighet med gestaltungsprogrammet.

På del av byggnaden ska det finnas en portik med en minsta bredd av 9,5 meter och en minsta höjd av 5,5 meter.

Byggnaden ska användas till bostads- och centrumändamål. På del av byggnaden får markplan mot allmän plats inte inredas till bostäder.

Högsta tillåtna totalhöjd på den lägre delen är +53,5 meter över nollplanet. Högsta tillåtna totalhöjd på den högre delen är +75,0 respektive +78,5 meter över nollplanet. (Höjder i detaljplanen är angivna i RH00. I ansökan och i tjänsteskrivelsen är höjder angivna i RH2000 vilket motsvarar RH00 + 0,52 m). Utöver tillåten totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t. ex. trapphus, hisschakt, ventilationshuvar o. dyl. uppföras.

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha lägre nivåer än 55 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån får inte överstiga 70 dBA.

Den högre delen omfattas av rivningsförbud. Tegelfasaden från våning 7 och uppåt stagas idag upp invändigt av befintliga stålsilos. När dessa stålsilos demonteras förlorar tegelfasaden sin bäring och riskerar att kollapsa. Teglet från våning 7 och uppåt kommer därför att demonteras och sedan återmonteras när den nya invändiga stommen är på plats. Bygglövenheten bedömer att detta inte är i strid med rivningsförbudet.

Planbeskrivningen anger att parkering huvudsakligen ska finnas i garage och att parkeringsnormen ska vara 0,9 platser/lägenhet á 100 m<sup>2</sup> BTA inklusive besöksplatser.

### **Avvikelser från detaljplan**

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att den portik som ska finnas har en bredd på 6,4 meter istället för planens angivna 9,5 meter.

### **Yttranden**

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga synpunkter har kommit in.

Sökanden har skickat in en trafikbullerredovisning som visar att förslaget klarar av detaljplanens bullerkrav. I den högre delen är bullernivåerna utanför fasader höga och förslaget hanterar planbestämmelsen om buller genom att indragna balkonger glasas in och sovrum har fönster mot dessa balkonger där bullerkraven uppfylls.

Sökanden har låtit ta fram ett utlåtande om tillgänglighet. Utlåtandet nämner att lägenhetsplaner med tillhörande bostadskomplement ser bra ut men att t. ex. detaljlösningar och nivåer och lutningar vid entréer måste granskas vid vidare projektering.

Sökanden har inkommit med ett tekniskt utlåtande gällande lösningen att demontera och återuppföra teglet från våning 7 och uppåt på den högre delen. Utlåtandet menar att det går att genomföra. En del tegel kommer att behöva kasseras men då det ska tas upp många nya fönster i fasaden krävs det mindre tegel vid återuppförandet.

Sökanden har skickat in en redovisning för hur parkeringsnormen i planbeskrivningen ska uppnås. Man har räknat med att behovet för de 126 lägenheterna är 109 platser beräknat på berörd BTA om 12 106 m<sup>2</sup>. De 109 platserna uppnås genom att man har 62 platser för privatägda bilar, 13 platser för samägda bilar och 9 besöksplatser. Man förutsätter att de samägda bilarna ska delas av i snitt tre lägenhetsinnehavare vilket innebär att de samägda platserna i princip motsvarar 3 platser.

Trafiknämnden har svarat att de inte på delegation kan medge den lösningen med samägda bilar som förslaget innebär. Förslaget kommer att tas upp för beslut i natur- och trafiknämnden den 17 november.

Enheten för VA och avfall har inga synpunkter på förslaget.

### **Tidigare beslut**

2015-09-17 beviljades rivningslov i beslut § 2015-002668 för invändig rivning i den lägre delen.

### **Motivering**

Den avvikelse med en mindre bred portik än vad som står i planens bestämmelser bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Bärande invändiga pelare medger inte den bredd som planen anger utan omfattande förändringar i byggnadens konstruktion.

Ansökan bedöms i övrigt följa detaljplan, planbeskrivning och gestaltungsprogram. Anpassnings- och utformningskraven i plan- och bygglagen bedöms uppfyllas i förslaget.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden återremitterar ansökan för beslut på delegation om miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser att bevilja bygglov. Och om natur- och trafiknämnden godkänner parkeringslösningen vid sitt sammanträde 17 november.

### **Bygglovenheten**

Per Sundin  
handläggare

## Bilagor

1. Ritningar
2. Utlåtande tillgänglighet
3. Utlåtande tegelåtgärder i den högre delen
4. Utlåtande parkering
5. Illustrationer fasader och snitt genom lägenhet
6. Referensbild fönsteromfattning

## Översiktskarta

