



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-12-17

Rev. 2015-01-21

B 2014-001679

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:10**Ansökan om bygglov för ändrad användning av affärslokaler till förskola****Förslag till beslut**

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

Villkoras med att erforderligt antal parkeringsplatser för hämtning och lämning av barn ordnas inom fastigheten Sicklaön 38:1 som gränsar direkt norr om Sicklaön 38:10.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Bo Lagerberg, Klubbvägen 5, 10 tr, 182 57 Danderyd 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 28 090 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 21 200 kronor dvs. totalt 49 290 kronor.

Ärendet

Ansökan avser ändrad användning från butikslokal till förskola. Byggnaden är i två plan samt källare med bruttoarea på ca 617 kvm och öppenarea på ca 17 kvm. Ansökan omfattar även nybyggnad av ett miljöhus för avfall med byggnadsarea på ca 14 kvm samt anmälan för rivning av en byggnadsdel i anslutning till södra villan.

I ansökan ingår även en personalparkering i östra delen av fastigheten.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplan. Arbete pågår för en ny detaljplan, del av Kvarnholmen etapp 5 – Kvarnholmsplatån, del 1 av 2. Enligt förslag till ny detaljplan kommer fastighetens användning att vara skola/förskola. Fastigheten föreslås också få en skyddsbestämmelse för kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Granskad av JW

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled. Byggnaderna ingår i kommunens kulturmiljöprogram (2011) som ”område av lokalt intresse”.

Yttranden

Kommunantikvarien har yttrat sig över ansökan och har inga synpunkter på förslaget. I den föreslagna detaljplanen har samverkan med kommunantikvarien skett.

Sökanden har tagit fram ett antikvariskt utlåtande. Sammanfattningsvis säger det att: Interiört bevaras i stort sett alla äldre väggar och planlösningens huvudstruktur behålls. De yttre åtgärderna bedöms ha positiva effekter för byggnadens kulturvärden då bland annat viss fönstersättning samt konsumskylt återställs till ursprunglig utformning.

Miljöenheten har yttrat sig i ärendet. Bland annat när det gäller trafikbuller ska den ekvivalenta ljudnivån, enligt prejudicerande rättsfall enligt miljöbalken, till exempel MÖD 2000:32, inte överstiga 55 dBA på någon del av skol- eller förskolegård. Miljöenheten menar att bygglovenheten bör ställa krav på att exploitören redovisar mätningar/efterkontroll inomhus och utomhus av ljudnivåer från trafikbuller och att mätningarna ska visa att minst ljudklass C uppfylls.

Sökandens bullerutredning. Det sammanfattas att mätningen entydigt pekar på att förskolan inte behöver anordna bullerskydd för att klara kraven som är fastställda för skolor i den föreslagna detaljplanen.

Trafikenheten har yttrat sig i ärendet.

Sökanden har lämnat in ett utlåtande av en sakkunnig avseende tillgänglighet. Enligt utlåtandet är tillgänglighetskraven i lagstiftningen uppfyllda för personer med nedsatt rörlighet.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan tjugotre sakägare har svarat, sex sakägare har framfört synpunkter på förslaget, bland annat framför man oro att man inte har tänkt igenom trafiksituationen ordentligt och att trafiken kommer att störa boende med buller och avgasutsläpp.

Följande sakägare har framfört synpunkter: Anders och Liselott Huldin på Rågvägen 6, Rolf och Eva Eriksson på Kvarngränd 9, Lars Ljung på Tre Kronors väg 27 och Nils Andersson på Tre Kronors väg 9.

Ett nytt yttrande med sextiofem namnunderskrifter från sakägare, samt fyra nya yttranden från enskilda sakägare har inkommit.

Skäl till beslut

Åtgärden som ansökan gäller innebär en ändring av butikslokal till förskola. Fastigheten ligger inom område där ny detaljplan håller på att tas fram. Föreslagna ändringar bedöms vara i enlighet med förslag till ny plan och bedöms inte föregripa planarbetet. I den kommande detaljplanen föreslås ett skydd av byggnaden som bland annat säger att byggnaden inte får rivs eller förvanskas. Förslaget bedöms vara i enlighet med de



föreslagna bestämmelserna och samråd har skett med kommunantikvarien. Bygglovenheten bedömer att åtgärderna inte är förvanskande och att de överensstämmer med kraven i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Förslaget bedöms uppfylla kraven för buller.

Åtgärden att ändra byggnaden till förskola bedöms medföra en förändrad trafiksituation på och till fastigheten. Berörda sakägare har yttrat sig över trafiksituationen i området och framfört synpunkter om att förändringen kommer medföra en negativ påverkan.

Trafikenheten i Nacka kommun har yttrat sig över trafiklösningen och bedömt den som god. Bygglovenheten bedömer att trafiklösningen är tillräcklig. De olägenheter som sakägarna framför bedöms inte vara så pass stora att bygglov inte ska kunna ges.

De nya yttranden som har inkommit från sakägare medför inte att bygglovenheten ändrar sin bedömning.

Ändringen av lokalen till förskola ställer krav på tillgänglighet i och till byggnaderna på fastigheten. Bygglovenheten bedömer att förslaget tillgodoser lagkraven för tillgänglighet.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att ansökan uppfyller kraven i utformnings och anpassningskraven i 2 kap. 6 och 9 §§ och de tekniska egenskapskraven i 8 kap. 1 och 4 §§ plan- och bygglagen.

Därför kan bygglov ges i enlighet med 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Jan Öström
handläggare

Bilagor

1. Ansökningshandlingar
2. Översiktskarta
3. Synpunkter från sakägare.
4. Antikvarisk konsekvensbeskrivning.
5. Yttrande från trafik- och avfallsenheten
6. Sakkunnigutlåtande tillgänglighet
7. Yttrande från miljöenheten
8. Sökandens utredning av utvändigt buller.
9. Yttrande från trafikenheten.
10. Fyra yttranden från sakägare som inte behandlats i tjänsteskrivelsen (inkommit till annan enhet).
11. Sextiofem yttranden från sakägare som inte behandlats i tjänsteskrivelsen. (inkommit till annan enhet).