



## TJÄNSTESKRIVELSE

2016-11-02

B 2014-000862

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Sicklaön 37:57 (Västra Finnbodavägen 8)

Ansökan om bygglov för ändrad användning från lagerlokal till kontor och tillbyggnad

### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Sofie Nilsson, Sonico AB, Harry Martinssons gata 3, 112 16 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och behörighetsnummer SC 0331-11.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

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.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

### Sammanfattning

Ärendet gäller ändrad användning från lager till kontor och även tillbyggnad.

En ny byggnadskropp byggs innanför de befintliga väggarna. Marklov söks för ändring av marknivåer och rivningslov för ett befintligt tak.

Åtgärden bedöms följa detaljplanen.

Nämnden bedömer att mark- rivnings- och bygglov kan ges.

Granskad av PERSUN



## Ärendet

Ärendet gäller ändrad användning för en byggnad som tidigare varit lagerlokal, "Linoljelagret". Den nuvarande byggnaden består av väggar, murade av sten, och ett provisoriskt tak av korrugerad plast. Byggnaden har inga bjälklag. Den nya användningen är kontor. Ärendet gäller även tillbyggnad. En ny byggnadskropp byggs innanför de befintliga väggarna. Den nya byggnaden har 5 våningar. De tre undre ligger innanför det befintliga murverket och utförs i stål och glas. De två våningarna ovanför murarna, utförs med fasader av betong och glas med en takbeläggning av galvaniserad plåt. En ny entré till byggnaden och ett nytt soprum ligger huvudsakligen under jord. Den del av soprumstillbyggnaden som ligger ovan jord har fasader och tak av svart, bandtäckt plåt. Befintlig byggnads- och bruttoarea är 147 m<sup>2</sup>. Byggnaden kommer efter tillbyggnaden att ha en byggnadsarea på 160 m<sup>2</sup>, en bruttoarea på 638 m<sup>2</sup> och en öppenarea på 75 m<sup>2</sup>. Befintliga parkeringsplatser för fyra bilar finns på den del av fastigheten som ligger på Östra Finnbodavägen 12 och parkeringsplatser för två bilar finns på Sicklaön 37:9 genom servitut.

Ansökan avser marklov för ändring av marknivåer: marken sänks vid entrén och en mindre markfyllnad görs över entrédelen.

Ansökan avser rivningslov för det befintliga provisoriska taket av korrugerad plast.

## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 280. Bestämmelserna säger bl.a. att planområdet utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Anläggningar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. För Sicklaön 37:57 gäller att byggnaden inte får rivas och exteriören inte får förvanskas. Användningen är kontor och industri. Inga bestämmelser om areor eller antal våningar finns för fastigheten.

## Remissyttranden

Nacka vatten AB har i yttrande avseende VA svarat att VA är utbyggt och att dagvattenhanteringen ska redovisas.

Nacka vatten AB har avseende avfall svarat att lösningen godtas om soprumsdörrens fria öppningsmått är 1,20 meter.

Trafikenheten har svarat att man inte har några synpunkter.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att brandskyddsbeskrivningen är en tidig utgåva där väsentliga delar ännu inte ännu är fastställda. Uppföljning är nödvändig där slutligt utförande fastställs och blir då en del av tänkt kontrollplan.

Kommunantikvarien skriver i sitt yttrande bland annat att förslaget innebär att de befintliga murarna och byggnadskroppens kubliknande volym bevaras och att en rad skyddsåtgärder kommer att vidtas för att säkra murverket och återställa valven. Den synliga nya muröppningen i västfasaden bedöms vara rimlig för att kunna använda byggnaden för det som avsetts i detaljplanen och den bedöms inte heller påverka byggnadens kulturhistoriska värden. Ruinens påbyggnad är ett fristående modernistiskt tillägg. Utifrån antikvariskt

perspektiv kan det finnas fördelar i att tillägget är ärligt och tydligt avläsbart. Eftersom tillägget förhåller sig på ett ärligt sätt gentemot byggnadens dokumentvärden torde det kunna betraktas som varsamt. Påbyggnadens fristående placering, som inte vidrör de historiska murarna, utförs varsamt och innebär inte förvanskning av kulturhistoriska värden. Kommunantikvariern noterar att byggnadens nuvarande upplevelsevärden kommer att försvinna till följd av att ruinen renoveras och sätts i bruk. Utvecklingen bedöms vara ofrånkomlig, alternativet är ett fortsatt förfall till dess att den inte längre kan stå kvar. Kommunantikvariern bedömer att förslaget lever upp till detaljplanens skyddsbestämmelse, men skriver också att det är lämpligt att en antikvariskt sakkunnig medverkar under renoveringsarbetena för att tillgodose antikvarisk hänsyn.

### **Yttranden från grannar**

Åtgärden bedöms inte strida mot detaljplanen. På grund av det stora intresset från de omkringboende har ärendet skickats till grannar för kännedom och yttrande.

Berörda grannar, ägare till fastigheterna Sicklaön 37:4, 37:9, 37:10, 37:54, Sicklaön 353:1, 353:9, 353:17 och 353:44 har fått möjlighet att yttra sig.

Henriksborgs samfällighetsförening, ägare till Sicklaön 37:10, ägarna till Sicklaön 353:1, 353:9 och 353:17 motsätter sig att bygglov beviljas. Man hänvisar till ett tidigare beslut angående tillbyggnad där förvaltningsrätten kom fram till att den åtgärden innebar en otillåten förvanskning av byggnadens exteriör eftersom ytterligare ett våningsplan på byggnaden och en ny entré i form av ett hål i muren tillkom. Man anser att den nya ansökan är snarlik den som förvaltningsrätten prövade, innebär en förvanskning och att den därmed strider mot både detaljplanen och mot 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Den är heller inte varsam och strider därför även mot 8 kap 17 § plan- och bygglagen. Ägarna till Sicklaön 353:1, 353:9 och 353:17 anser även att tillbyggnaden medför betydande olägenhet för dem i strid med 2 kap 9 § plan- och bygglagen eftersom den kommer att ta bort en stor del av den befintliga sjöutsikten för bakomliggande fastigheter. Fastighetsägarna anser vidare att ansökan inte uppfyller anpassningskraven i 2 kap 6 § första stycket första punkten i plan- och bygglagen. Man anför också att byggnaden inte har underhållits och att fastighetsägaren låtit de de q-märkta fasaderna förfalla.

Ägaren till Sicklaön 37:54 har svarat att man inte har något emot åtgärden.

Övriga grannar har inte svarat.

### **Yttrande från den sökande**

Den sökande har fått möjlighet att yttra sig över grannarnas synpunkter och anför bland annat att den tidigare bygglovsansökan, som grannarna stödjer sitt resonemang på, var utformad med ett annorlunda förhållningssätt till varsamhetsbestämmelserna i 3 kap 12 § ÄPBL än den nu aktuella utformningen.

Skillnaden mellan nytt tillägg och befintlig byggnad var inte lika tydlig som i den nu aktuella ansökningen. Det saknades dessutom ett sakkunnigt antikvariskt yttrande som vägledning för både länsstyrelsen och länsrätten som dömde i ärendet.

Det nya förslaget har omarbetats i nära samråd med ett flertal antikvariskt sakkunniga för att motsvara de högt ställda varsamhetskraven. Målsättningen har varit att behålla ruinens autenticitet genom att dess exteriör behålls intakt. I den gällande detaljplanen för Sicklaön 37:57 är syftet att tillvarata ruinen och göra den användbar. Detta kommer ofrånkomligt att innebära en förändring från dess nuvarande status. Den sökande hänvisar här till kommunantikvariens yttrande.



Den sökande bemöter kritiken att byggnaden inte skulle ha underhållits och hänvisar även till att det i bygglovsansökningen redogörs för hur murarna kommer att återställas till ursprungligt skick i samband med om- och tillbyggnaden av fastigheten.

Hänsyn till tidigare grannyttrande har tagits genom att förslaget omarbetats så att den södra fasaden är sluten och minskar insyn mot grannarna.

Byggnadens gestaltning har bearbetats under bygglovhandläggningen så att en planerad takterrass och utskjutande balkonger har utgått av hänsyn till grannar och av antikvariska skäl.

### **Tidigare beslut**

Bygglov för ändrad användning och tillbyggnad gavs 2007-11-09, dnr B 2007-223 0777.

Beslutet upphävdes av Länsstyrelsen i Stockholm 2009-02-20. Länsstyrelsens beslut överklagades. Överklagandet avslogs av Förvaltningsrätten i Stockholm 2010-10-28. De skäl som angavs var att de sökte bygglovsåtgärderna, dvs en påbyggnad av ytterligare ett våningsplan och en ny entré genom ett hål i muren, medförde att byggnadens exteriör förvanskades och därmed stred mot detaljplanen.

Kammarrätten i Stockholm beslöt 2011-02-21 att inte meddela prövningstillstånd.

### **Skäl till beslut**

Efter synpunkterna från Nacka vatten AB angående avfall har förslaget reviderats för att uppfylla kraven.

Synpunkten från Nacka vatten AB angående dagvattenhanteringen och synpunkterna från Södertörns brandförsvarsförbund kommer att följas upp i det tekniska samrådet.

Kommunantikvarien har i sitt yttrande skrivit att förslaget är varsamt och inte innebär förvanskning av kulturhistoriska värden. Kommunantikvarien bedömer att förslaget lever upp till detaljplanens skyddsbestämmelse och att alternativet är ett fortsatt förfall till dess att byggnaden inte längre kan stå kvar. Synpunkterna om medverkan av antikvariskt sakkunnig under renoveringsarbetena kommer att tas upp i det tekniska samrådet.

Nämnden bedömer att förslaget uppfyller kraven i 2 kap 6 och 9 §§ plan- och bygglagen. Åtgärden bedöms inte innebära betydande olägenhet på grund av minskad sjöutsikt för ovanliggande fastigheter. Byggnadens tak har en höjd som ligger lägre än omkringliggande byggnaders vid Västra Finnbodavägen och lägre än marklinjen på entréplanet för de ovanliggande fastigheterna. Dessa är bebyggda med souterränghus. Från souterrängplanet och de där belägna uteplatserna bedöms sjöutsikten komma att påverkas, men inte i någon större utsträckning. Från byggnadernas entréplan och planet över, liksom från uteplatserna på entréplanet bedöms påverkan vara mycket begränsad.

Nämnden bedömer att förslaget följer 8 kap 13 och 17 §§ plan- och bygglagen avseende varsamhet och förbud mot förvanskning.

Nämnden 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.



Nämnden bedömer att rivnings-, mark- och bygglov kan ges.

## **Bygglovenheten**

Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

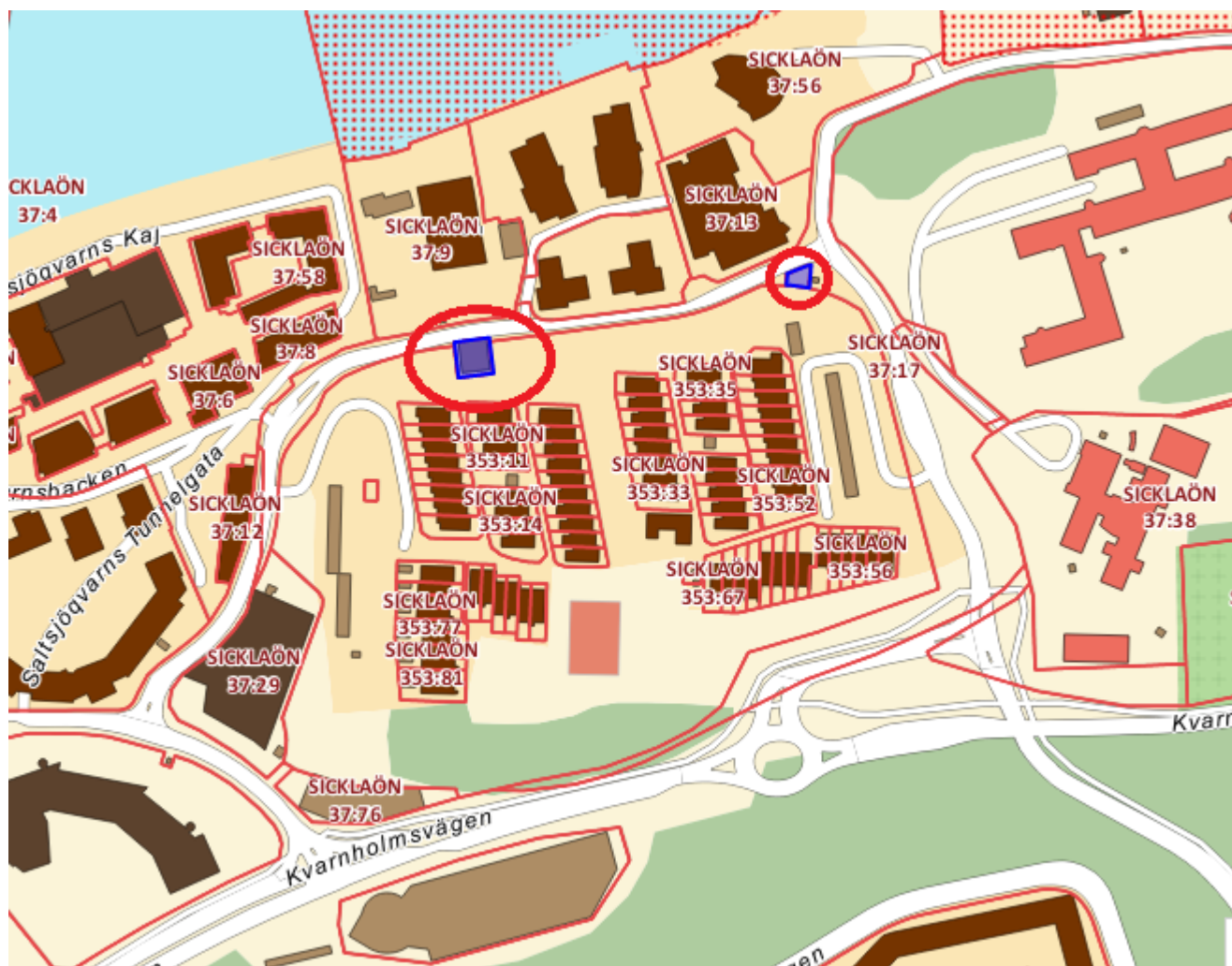
### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Beskrivning
3. Situationsplan
4. Planer, 6 ritningar
5. Fasader, 4 ritningar
6. Sektioner, 4 ritningar
7. Illustration
8. Materialbeskrivning
9. Flygbilder, 2 st
10. Marksektion med foton
11. Antikvariskt utlåtande
12. Antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys
13. Yttrande kommunantikvarien
14. Utlåtande tillgänglighet
15. Yttrande Nacka vatten AB avseende avfall
16. Yttrande Nacka vatten AB avseende VA
17. Yttrande trafikenheten
18. Yttrande Södertörns brandförsvarsförbund
19. Yttrande grannar, negativt
20. Yttrande från den sökande
21. Bygglovshandlingar B 2007-223 0777
22. Förvaltningsrättens dom

## **Bygglovenheten**

Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

## Översiktskarta



De röda ringarna visar aktuell fastighet.