



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-09-26

Rev 2016-10-25

B 2016-000339

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 38:18 Kvarnholmsvägen 89

Ansökan om bygglov för ändrad användning av industrilokaler till handel/kontor, fasadändring, tillbyggnad, nybyggnad av parkeringsplatser och mur. Marklov. Rivningslov.

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § och 31 b § 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.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende rivning av en del av ett skärmtak och nybyggnad av stödmur på mark som inte får bebyggas.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Benth Winqvist, Granbacksvägen 18, 181 65 Lidingö, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och behörighetsnummer SC 1229.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för bygglovet är 68 200 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 55 000 kronor,
totalt 123 200 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ändrad användning från industriändamål till kontor och handel. Berörd bruttoarea är 3 219 m².

Granskad av HELNIL 01

På bottenvåningen avser man inrymma en livsmedelsaffär, på plan 1 ett antal butiker och på plan 2 kontorsverksamhet med vårdinriktning. Exakt planlösning är inte fastställd. När planlösningen ändras kommer den sökande att anmäla åtgärden och om ytterligare lokaler tillkommer kommer man att söka bygglov för det.

Ärendet gäller fasadändring. På fasad mot norr tillkommer nya glaspazier och dörrar i bottenvåningen. Fönster i fönsterband på våning 1 och 2 byts ut mot nya i utformning lika befintliga. På fasad mot söder tillkommer fönsterpartier och portar. På fasad mot väster tillkommer nya fönsterband och dörrar. På fasad mot öster byts fönster i fönsterband ut till nya i utformning lika befintliga.

Ärendet gäller tillbyggnad med inbyggd trappa på taket.

Ärendet gäller rivning av en del av skärmtaket på fasad mot norr.

Ärendet gäller nybyggnad av åtta parkeringsplatser och en stödmur mot Kvarnholmsvägen.

Ärendet gäller marklov för ändring av marknivåer.

Sammanfattning

Bygglov söks för ändrad användning, tillbyggnad, fasadändring, parkeringsplatser och mur. Rivningslov söks för rivning av del av skärmtak på fasad mot norr. Marklov söks för ändring av marknivåer.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende rivning av del av skärmtak och nybyggnad av stödmur på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms vara liten.

Förslaget bedöms följa det kvalitetsprogram för gestaltning som är kopplat till detaljplanen. Bygglövenheten bedömer att bygglov kan ges.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner DP 492 och DP 577. Bestämmelserna innebär bl.a. att användningen är centrum. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte rivas och vid ändring ska byggnadens yttre utformas i enlighet med gestaltningsprogram. Mellan byggnaden och Tre kronors väg ska marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och allmänna gemensamma ledningar. Det befintliga skärmtaket på fasad mot norr får inte rivas.

Gestaltningssprogram

Gestaltningssprogrammet skriver särskilt om fasaderna mot norr och söder. För fasaden mot norr gäller att befintlig fasad ska bevaras men nya entréer och fönsterpartier får tas upp i byggnadens markplan enligt fasadillustration. Över det som idag är Bageriets inlastning, skyddar ett stort skärmtak som ska bevaras, renoveras och nyttjas som skärmtak över entréparti till centrum.

För fasaden mot söder gäller att nya entréer och fönsterpartier får tas upp i byggnadens markplan enligt fasadillustration. Det är viktigt att byggnadens karaktärsfulla långa linje bevaras.

Generellt gäller att i de delar som ska bevaras ska ursprungliga material och färgsättning användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.

Remissyttranden

Kommunantikvarien har i yttrande skrivit att byggnaden med dess bevarade skärmtak har höga kulturhistoriska värden och inte får förvanskas. Det är dock betydelsefullt att byggnaden kan användas för det den planlagts till, att den får en funktion- och för att den på sikt skall vårdas. I det fall det nu visat sig helt ogörligt att få till en fungerande angöring utifrån nuvarande förutsättningar så kan bygglov beviljas. Det kan vara lämpligt med en antikvariskt sakkunnig som följer upp åtgärden, beaktar varsamhetskravet samt förvanskningförbudet.

Nacka vatten AB har avseende avfall svarat att backningen av sopbil bör fungera och att lösningen med tillträde till soprummet via lastintaget kan accepteras.

Nacka vatten AB har avseende VA muntligen svarat att man inte har något att erinra.

Trafikenheten har i yttrande skrivit att bilparkeringen och cykelställ är ok, men ställer frågan hur hög är muren vid infarten och om bygglovenheten har haft kontakt med planenheten angående gestaltning av ytor och murar.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att brandskyddsbeskrivningen är väl genomarbetad. Personsäkerheten är stor genom både utrymningslarm och vattensprinkleranläggning. Eventuella kommande avsteg måste bevakas.

Yttranden från grannar

Berörda grannar, ägare till Sicklaön 38:2 och 3:19 har beretts möjlighet att yttra sig.

YTTRANDETIDEN GÅR UT 2016-11-01.

Tidigare beslut

Beslut om startbesked för invändiga rivnings- och underhållsarbeten gavs på delegation 2016-06-14, dnr B 2016-000339

Skäl till beslut

Nacka vatten AB har inte haft några invändningar

Trafikenheten har svarat att antalet platser för bilar och cyklar är tillräckligt. Man anser också, efter att ha fått svar på frågan om muren, att sikten vid infarten är god.

Synpunkterna från Södertörns brandförsvarsförbund kommer att följas upp i det tekniska samrådet.

Förslaget avviker från detaljplanen genom rivning av en del av det befintliga skärmtaket, som enligt detaljplanen inte får rivas. Det är en mindre del av skärmtaket som rivs, ett halvt fack som motsvarar cirka två meter av skärmtakets totala längd av cirka 40 meter.

Den sökande har redogjort för att orsaken till att man önskar riva en del av skärmtaket är att inlastningen till byggnaden har flyttats på grund av marknivåerna. Den ändrade inlastningen möjliggjordes genom att detaljplan DP 577 upprättades. Man bedömer att ytterhörnet av skärmtaket kommer att vara utsatt för backande lastbilar, varför man önskar riva en mindre del av skärmtaket för att undvika skador. Den sökande har låtit en antikvariskt sakkunnig göra ett utlåtande. Den antikvariskt sakkunnige skriver att en

kortning av skärmtaket innebär ett ingrepp som minskar dess kulturhistoriska värde något, men att tillräckligt mycket av skärmtaket bevaras för att upplevelsen av dess ursprungliga, tidstypiska, funktionsbetingade och arkitektoniska utformning ska bestå.

Synpunkterna från Nacka kommuns antikvarie kommer att följas upp i det tekniska samrådet.

Förslaget avviker också från detaljplanen genom nybyggnad av en stödmur på mark som inte får bebyggas. Stödmuren har en höjd av noll till två meter och tar upp gatans lutning för att möjliggöra nybyggnaden av parkeringsplatserna. Enligt planbeskrivningen ska gemensamhetsanläggningen mellan byggnaden och Kvarnholmsvägen medge markparkering både för kunder till centrumanläggningen och för att hämta/lämna till skolan.

Sammantaget bedöms avvikelserna vara liten.

Förslaget bedöms följa gestaltungsprogrammet.

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 rivningslov, mark- och bygglov kan ges.

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

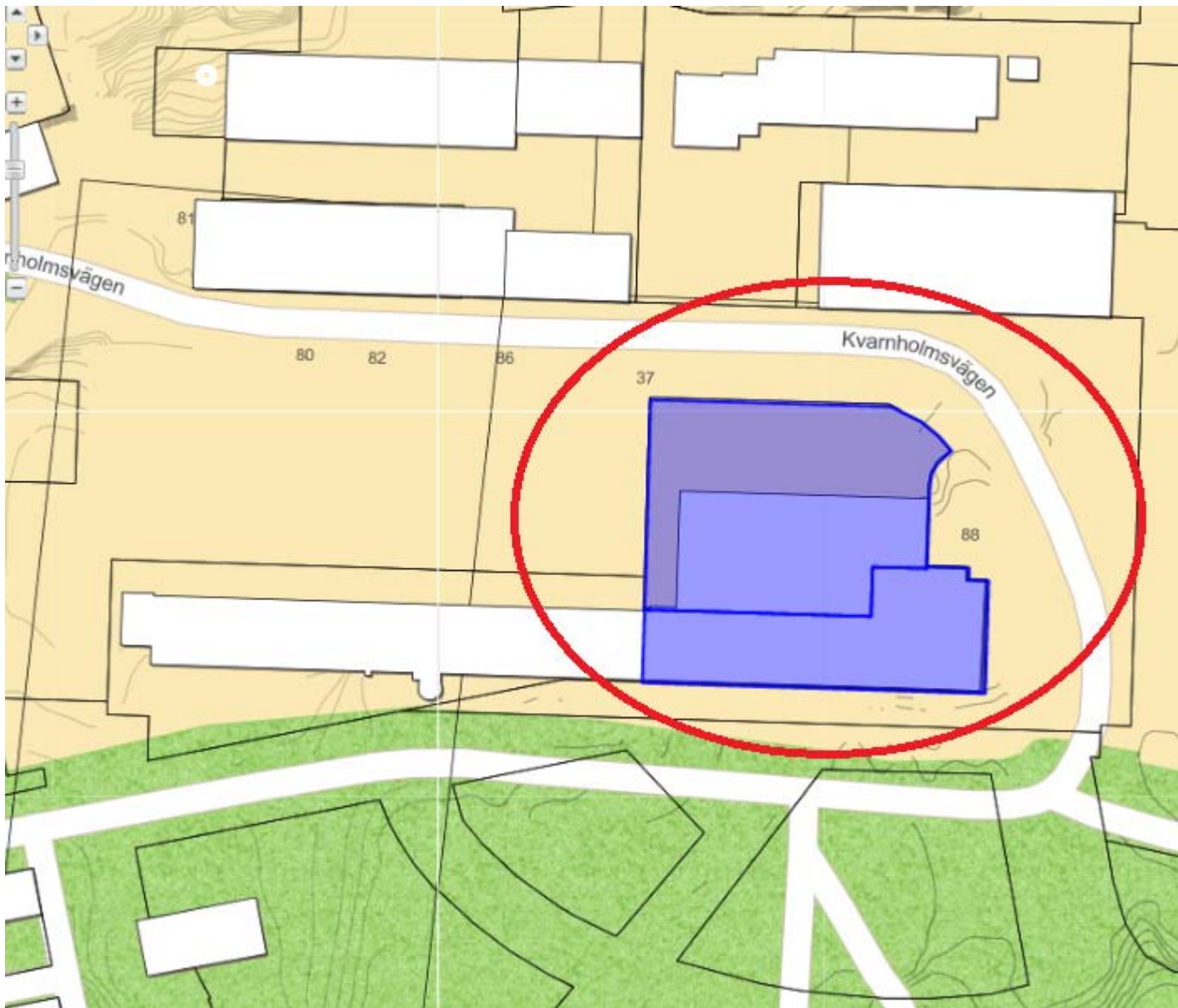
1. Ansökan
2. Följebrev
3. Situationsplan
4. Areasammanställning
5. Planer, 7 ritningar
6. Sektioner, 4 ritningar
7. Fasader, 4 ritningar
8. Illustration
9. Utlåtande tillgänglighet
10. PM Kvarnholmen parkering
11. Beskrivning åtgärder skärmtak
12. Skärmtak, 3 ritningar
13. Antikvariskt utlåtande skärmtak
14. Motiv för rivning
15. Yttrande Södertörns brandförsvarsförbund
16. Yttrande från kommunantikvarien
17. Yttrande från Nacka vatten AB
18. Yttrande från trafikenheten



Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.