



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-08-29

B 2016-000191

Reviderad 2016-09-14

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 13:79 (AUGUSTENDALSVÄGEN 21-27)

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till bostäder och lokaler, 268 lgh

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.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Magnus de Verdier, behörighetsnummer 3513, 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:

avgiften för bygglovet är 268 400 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 224 400 kronor och

planavgiften är 110 000 kronor dvs. totalt 602 800 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om ändrad användning av kontorsbyggnad till flerbostadshus med 268 lägenheter med tillhörande bostadskomplement samt två affärslokaler. Tillbyggnad genom påbyggnad med en våning på vissa delar. Utvändiga ändringar med ny fönstersättning samt tillkommande balkonger. Parkering sker i byggnaden, främst i de två nedersta planen. Berörd bruttoarea är 44 690 m².

Högsta nockhöjd är +47,2 meter över nollplanet. Antal våningar varierar och är som högst 12, 4-7 våningar ligger i souterräng. Befintliga fasader är av tegel i ljusröd till röd kulör.

Befintliga stålbalkar ovan fönster samt nya fönster och entrépartier utförs i metall i mörkgrå kulör (RAL 7021). Tåta fasaddelar under fönster utförs av plåtkassetter i en mörkgrå kulör

Granskad av KERSTA

(RAL 7016) som är något ljusare än kulören på stålbalkar och fönster. Påbyggnader utförs av falsad bandplåt i mörkgrå kulör (RAL 7016). Takdelar som inte utgör uteplatser utförs som sedumtak. Balkongfronter utförs av glas.

23 st. lägenheter med 1 RoK
64 st. lägenheter med 2 RoK
104 st. lägenheter med 3 RoK
63 st. lägenheter med 4 RoK
14 st. lägenheter med 5 RoK

88 lägenheter klarar inte att med vägg avskilja kök som har fönster mot det fria enligt BBR 3:22. 43 lägenheter har inte tillgång till direkt solljus enligt BBR 6:323.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 591. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaden får användas för bostäder och centrum. Högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet varierar för byggnaden och är som högst +47,5 meter. Delar av befintlig byggnad får påbyggas med en våning. Påbyggnaderna ska på vissa delar utföras indragna från fasadliv med minst 2 meter, och på vissa delar ska påbyggnaderna utföras delvis indragna från fasadliv med inåtlutande fasad. Balkonger och burspråk tillåts inom kvartersmark och över mark som inte får bebyggas. Balkonger får sticka ut högst 2 meter från fasad och avstånd till mark från undersida balkong och burspråk ska vara minst 3 meter. Bullernivåer vid fasad, uteplats, balkong och i bostadsrum är reglerade i planbestämmelser.

Parkeringsstalet ska enligt planbeskrivningen vara 0,8 per lägenhet samt 15 platser/1000 m² verksamheter. Enligt planbeskrivningen ska påbyggnader och fasadändringar utföras med respekt för byggnadens ursprungliga utseende samt med hänsyn till uttrycket mot farleden. Påbyggnader ska utföras delvis indragna samt utgöra ett avläsbart tillägg.

Kulturmiljövärden

Byggnaden ligger inom riksintresset för Stockholms inlopp. I planbeskrivningen görs bedömningen att de tillkommande byggnadsvolymer inte påverkar kulturmiljön eller landskapsbilden negativt.

Yttranden

Sökanden har skickat in utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandet tar upp att tillgänglighetskraven utvändigt inte uppfylls då gatan på entrésidan av byggnaden är mycket kuperad, men att angöring kan ske från byggnadens baksida. Utlåtandet tar upp några punkter som behöver beaktas invändigt i byggnaden under den fortsatta projekteringen. I övrigt bedöms förslaget enligt sakkunnig uppfylla plan- och bygglagens krav på tillgänglighet.

Trafikenheten har fått ta del av ansökan och kommit med synpunkten att garageporten till de två garageplanen behöver breddas. Detta har reviderats av sökanden.

Nacka vatten har inte haft några synpunkter på ansökan.

Tidigare beslut

Bygglov beviljades på delegation 2016-07-01 för invändig rivning.

Marklov för fällning av tre ekar för att möjliggöra marksanering beviljades på delegation 2016-08-30. Krav finns i beslutet på att ekarna ska återplanteras. Marksaneringen handläggs av miljöenheten och befintlig mark på den norra sidan av byggnaden, där ekarna var placerade, kommer att schaktas bort till ett djup av 1-5 meter.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser, planbeskrivning samt gestaltungsprogram.

De avsteg från BBR som förslaget innebär genom att vissa lägenheter inte har tillgång till direkt solljus eller inte har avskiljbara kök med fönster mot det fria bedöms kunna godtas. Avstegen finns i 16 % respektive 33 % av det totala antalet lägenheter. Byggnadens förutsättningar med 4-7 plan i souterräng samt djupa byggnadsdelar, som från början byggdes för kontor, gör det svårt att helt uppfylla kraven. Byggnaden ligger med fri utsikt mot vattnet vilket bedöms delvis kompensera de lägenheter som inte fullt ut uppfyller kraven i BBR.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Utlåtande från sakkunnig tillgänglighet
4. Illustrationer

Översiktskarta

