



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-03-31

Revidering 2016-04-11

B 2016-000055

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 369:32 (FABRIKÖRVÄGEN 4)

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till bostäder och förskola

Förslag till beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Gustaf Leander, Behörighetsnummer SC0323-11, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 182 600 kronor
- avgiften för startbeskedet är 151 800 kronor
- planavgiften är 77 000, totalt 411 400 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om ändrad användning av kontorsbyggnad till flerbostadshus med 206 lägenheter, bostadskomplement och förskola med fyra avdelningar. Parkering sker i befintlig garageanläggning (Torggaraget) som delvis ligger under byggnaden. Påbyggnad med en våning på vissa delar. Utvändiga ändringar med ny fönstersättning samt tillkommande balkonger. En innegård av tre byggs om till utevistelse för förskolan. Berörd bruttoarea är 21 038 m².

Högsta nockhöjd på byggnaden är +52,1 meter över nollplanet. Antal våningar varierar och är som mest 7 varav 2 våningar ligger i souterräng. Antal källarplan är 1.

Befintliga fasader är av tegel i ljusröd till röd kulör. Befintliga stålbalkar ovan fönster målas i mellangrå kulör, liksom nya fönsterpartier och balkongräcken. Påbyggnad utförs av stålkassetter i mellangrå kulör.

Granskad av KERSTA

52 lägenheter klarar inte att med vägg avskilja kök som har fönster mot det fria enligt BBR 3:22. 62 lägenheter har inte tillgång till direkt solljus enligt BBR 6:323.

4 st. lägenheter med 1 RoK
79 st. lägenheter med 2 RoK
91 st. lägenheter med 3 RoK
20 st. lägenheter med 4 RoK
12 st. lägenheter med 5 RoK

Planföreskrifter och kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av detaljplan 573. Bestämmelserna innebär bl a att byggnaden får användas för bostäder, centrum, skola och parkering. Högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet varierar för byggnaden och är som högst +52,5 meter. Delar av befintlig byggnad får påbyggas med en våning. Påbyggnad ska utföras delvis indragen från fasadliv. Balkonger och burspråk tillåts inom kvartersmark och över mark som inte får bebyggas. Balkonger får sticka ut max 2 meter från fasad och avstånd till mark från undersida balkong ska överstiga 3 meter. Bullernivåer vid fasad, uteplats, balkong och i bostadsrum är reglerade i planbestämmelser.

Parkeringsstalet ska enligt planbeskrivningen vara 0,8 per lägenhet.

Enligt planbeskrivningen ska påbyggnader och yttre 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.

Yttranden

Sökanden har skickat in ett sakkunnighetsintyg avseende ljudnivå från buller. Intyget redovisar att bullernivåer vid fasad klarar planens bestämmelser och att invändiga nivåer bedöms vara möjliga att klara.

Sökanden har skickat in utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandet nämner att lägenhetsplanerna ser bra ut men att detaljlösningar för t ex tunga dörrar, trösklar m m måste beaktas i vidare projektering.

Sökanden har skickat in en redovisning för hur parkeringsstalet ska uppnås. Trafikenheten och exploateringsenheten har inga synpunkter på den föreslagna lösningen.

Enheten för Avfall, enheten för VA och enheten för Kultur och utbildning har inte haft några synpunkter på förslaget.

Motivering

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

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 25-30 % av det totala antalet lägenheter, dvs i en mindre del av det totala antalet lägenheter. Byggnadens förutsättningar med två 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 delar i BBR som inte kan uppfyllas.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

- | 1. Ritningar
- 2. Illustration fasad
- 3. Utlåtande tillgänglighet
- 4. Utlåtande buller

Översiktskarta

