

Nacka kommun

Bygglovenheten

[digitaltbygglov@nacka.se](mailto:digitaltbygglov@nacka.se)

[bygglov@nacka](mailto:bygglov@nacka)

Stockholm 2018-10-26

**Kompletteringar till vår ansökan om tidsbegränsat bygglov ärende B 2018-001306:437829  
Höjning av tak i Nacka Forum, Nacka Sicklaön 151:1**

Vi inkommer här nedan med kompletteringar av vår ansökan om tidsbegränsat bygglov för en aktivitetspark i Nacka Forum.

Vi ansöker om tidsbegränsat bygglov och att tiden ändras till att gälla i 10 år t.o.m. 2028-10-31. Detta för att säkerställa att vi hinner att genomföra en ändring av detaljplanen och byggnation av ny permanent lokal för verksamheten i södra delen av Nacka Forum och som behöver samordnas med övrig byggnation och utveckling som planeras ske i centrum.

Vi beskriver nedan vår skäl och motivering för att vi ansöker om ett tidsbegränsat bygglov och byggnadstekniska principer för höjning av tak och avvecklingsplan för återställande av lokalen.

**Skäl för tidsbegränsat bygglov och arbetet med ändring av detaljplanen för en framtida permanent lokal**

Vi anger nedan våra skäl för ett tidsbegränsat bygglov. Åtgärden är av tillfällig karaktär då avsikten är att hyresgästen som driver aktivitetsparker ska flytta in i en permanent lokal i södra delen av Nacka Forum så snart arbetet med en ändring av gällande detaljplan verkställts.

Hysesavtal som tecknats med hyresgästen innebär att verksamheten kommer att flyttas till ny permanenta lokal när den är möjlig att färdigställa enligt ny detaljplan.

Rodamco Forum Nacka KB har i egenskap av fastighetsägare tecknat ett ramavtal med Nacka Kommun som godkänts i Kommunfullmäktige 2017-10-16 Dnr KFKS 2017/752 och som avser att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande områden. Projektets främsta syfte är att på fastigheten Nacka Sicklaön 151:1 skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår nu ett gemensamt arbete med Nacka kommun med att se över ungefärlig byggnadsvolym och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas inom 3-6 månader. Tidplanen med en ändring av detaljplanen bedöms ta 2-3 år och med en genomförandetid på c:a 5 år.

I program för en ändring av detaljplanen för Nacka Forum ingår en ny permanent lokal för Jump Yard i den södra delen av centrum och som redovisas i utredningsskiss dat- 2018-10-09 och som lämnats in i tidigare ansökan.

I arbetet med en ändring av detaljplan så har vi erhållit ett slutligt förslag på planavtal från kommunen och som vi avser att underteckna så snart vi erhållit uppgift om nedlagda kostnader med utredningar kring ny detaljplan.

Därutöver har Nacka kommun tillsatt en arbetsgrupp för att tillsammans med Rodamco Forum Nacka KB ta fram ett slutligt förslag på program så att kommunen kan skriva fram förslag till tjänsteskrivelse om Start PM för att erhålla beslut om att påbörja arbetet med en ändring av detaljplanen.

### **Beskrivning av byggnation med temporär lokal respektive avvecklingen**

Vår bygglovsansökan med en höjning av taket innebär ej att något nytt våningsplan tillskapas och eller att något nytt bärande bjälklag byggs. Det tillkommer inga nya lastkajer eller andra nya funktioner utanför lokalen. Byggnadsarea på c:a 1.900 m<sup>2</sup>.

Ändamålet med en aktivitets- och trampolinpark bedömer vi inte ställer några krav på en utökning av besöksparkering i centrum då bruttoarean ej förändras och verksamheten behov på besöksparkering ej överstiger behovet för handel som tidigare brukat aktuella lokaler.

Byggnadstekniska principer för höjning av tak:

Yttertak demonteras och höjning sker etappvis i c:a fyra etapper. Pelare i fasad skarvas och övriga pelare byts, i övrigt används befintlig takkonstruktion. I stort sett återanvänds befintligt byggnadsmaterial och som kompletteras med nya Paroc-element för inklädnad av nya förhöjda fasader.

Vi bifogar utredningar och principritningar på konstruktör KE-Gruppen och som bifogas i bilaga.

Bedömd kostnad för en takhöjning har en återbetalningstid som är återbetalad inom tiden för ansökan om tidsbegränsat bygglov som vi önskar och som vi anser är ekonomiskt försvarbart.

Beskrivning av avvecklingen:

Återställandet av byggnaden sker på samma sätt som när höjningen utförs (fast tvärtom). Taket demonteras sektionvis och skarven av pelarna tas bort och sedan återmonteras takstolarna i ursprunglig höjd. Trp-plåten och isoleringen återmonteras. Nytt tätskikt kommer att appliceras på den befintliga takisoleringen. Därefter så återmonteras installationer som ventilation/sprinkler/belysning.

Åtgärden avser en höjning av tak och har ingen påverkan på mark.

Bedömd tidsåtgång för en avveckling och återställande av takhöjning bedöms till c:a 10 veckor.

Bedömd kostnad för en avveckling och återställande av lokalen bedöms till C:a 5,4 Mkr.

Vi ser fram emot en fortsatt bra dialog med tjänstemän inom Stadsbyggnadskontoret och bygglovenheten kring hantering av vår ansökan.

Med vänlig hälsning

Rodamco Nacka Forum KB

---

Ulf Seger

Bilagor:

- Utredningar och principritningar på konstruktör KE-Gruppen