



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-02-27

Rev 2018-03-13

B 2017-000898

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 145:19 (Turbinvägen 7I)

Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till skola

Förslag till beslut

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

Med stöd av 9 kap 30 a § plan- och bygglagen förklarar nämnden att den befintliga byggnadens avvikelse från bestämmelserna i detaljplanen när det gäller Turbinhallen där ett trapphus mot Gustaf De Lavals väg ligger på mark som inte får bebyggas är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b och punkt 13 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Hägg, Grantoppsgränd 80, 165 77 Hässelby, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och med behörighetsnumme 1993 Kiwa-Swedcert.

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

avgiften för bygglovet är 47 040 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 33 600 kronor,
totalt 80 640 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ändrad användning av kontorslokaler till skola. Berörd bruttoarea är 1665 m².

Granskad av PERSUN

Skollokaler kommer att vara ett komplement till den montessoriskola som redan finns i området. I de nya lokalerna inryms basklassrum, lokaler för träslöjd, syslöjd, musik och hemkunskap.

I den befintliga skolan finns 250-300 elever. Antalet elever kommer inte att utökas, men de högre årskurserna, årskurs 7 – 9, kommer att förläggas till de nya lokalerna. Kök, matsal, administration, skolgård mm kommer att ligga kvar i den befintliga skolan. Personalantalet i de nya lokalerna beräknas till 14 personer.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 236. Planen vann laga kraft 2000-06-20 med en genomförandetid på 15 år. Planbestämmelserna innebär bl.a. att användningen är bostäder, centrum, handel, restaurang, kontor, verksamheter och skola/utbildning.

Den södra delen av berörd byggnadsdel omfattas av bestämmelse q, det vill säga byggnaden får inte rivas och dess yttre form och karaktär får inte förvanskas. Den norra delen omfattas av bestämmelse q₂, det vill säga att hänsyn ska tas till miljön i området vid byggnadsåtgärder. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Av planbeskrivningen framgår att syftet med planen är att åstadkomma en småskalig stadsdel, där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från industriepoken. Planförslaget möjliggör bevarande av större delen av den äldre industribebyggelsen i området. Tillkommande bebyggelse förutsätts utformas med stor hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena i området och till landskapet i området och kring Järlasjön. Om Centralkvarteret står bland annat följande: ”I det centrala kvarteret är kontorshuset samt turbinhallen och maskinhallen med det karaktäristiska sågtandstaket värdefulla resurser för områdets framtida prägel och attraktionskraft. Byggnaderna bevaras, och om- och tillbyggnader bör ske med bevarande av bebyggelsens karaktär och särart.”

Ett planarbete är påbörjat för att ändra en del av detaljplan DP 236.

Kulturmiljöprogram mm

Järla sjö ingår i Nacka kommuns kulturmiljöprogram, som en industrimiljö med bebyggelse från olika tidsåldrar. När Saltsjöbanan hade byggts ut på 1890-talet tog den industriella utvecklingen i Järla fart och tongivande var företaget AB de Lavals Ångturbin. Den första ångturbinfabriken uppfördes 1896 och var en hallbyggnad med kontorsdel i medeltidsromantisk stil. 1910-1911 byggdes den 200 m långa montage- och turbinhallen. Kulturmiljöprogrammet anger att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras och att variationerna i storlek, volymer, takutformning, takmaterial, fasadmaterial och formspråk behålls. Möjligheten till förtätning inom området är starkt begränsad. Eventuella mindre kompletteringar inom industrimiljön utformas som nya tydliga årsringar.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad, ändrad användning, fasadändring och parkeringsplatser gavs 2017-10-11 MSN §235/2017, B2017-1035. Lovet ersatte delvis tidigare givet lov B 2014-1342.

Startbesked för ändrad planlösning i byggnad 51A (före detta Ritningskontoret) gavs 2017-07-18 § 2017-1789, B 2017-990.

Rivningslov, bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad, ändrad användning och parkeringsplatser gavs 2015-04-22 MSN §88/2015, B2014-1342.

Bygglov för trapphus till hus 52 (Turbinhallen) mot Gustaf de Laval's väg gavs 2002-10-14 § 2002-401, B 2000-637.

Fastighetsägarens utredningar

Fastighetsägaren har skickat in en parkeringsutredning, en trafiksäkerhetsutredning, ett tillgänglighetsutlåtande och ett antikvariskt utlåtande av certifierade sakkunniga samt en brandskyddsdocumentation.

Yttranden

Nacka vatten och avfall AB har avseende avfall svarat att ett kärl på 140 l för organiskt avfall ska finnas. I övrigt har man inga synpunkter.

Trafikenheten och enheten för drift – offentlig utemiljö har avseende trafik svarat att de trafiksäkerhetsåtgärder som föreslås i den sökandes utredning avseende trafiksäkerheten vid skolans entré är bra och acceptabla med hänsyn till trafiksäkerheten. Det är viktigt att åtgärderna genomförs och att genomförandet av dem ska vara en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Avseende parkeringsutredningen har man inga synpunkter.

Trafikenheten och enheten för drift - offentlig utemiljö har avseende utemiljö svarat att, när skolor inrättas i lokaler som inte är avsedda för det från början, kan utemiljön bli bristfällig och trafiksäkerheten nedsatt om det är en väg mellan lokalen och skolgården. Enheten anser därför att det vid planeringen av skolor ska möjliggöras för ett ökat antal elever på en gång alternativt att detaljplanen ger möjlighet för fler skolor (med plats för skolgård) från början.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att brandskyddet är anpassat till beskrivet projekt. Ett flertal avsnitt kommer senare att fastställas i en brandskyddsbeskrivning. Det är viktigt att kontrollplanen hänger med i det som slutligen fastställs som slutligt utförande. I övrigt har man inga synpunkter.

Planenheten har svarat att planhandläggarens bedömning är att en ändring till skolverksamhet i den aktuella byggnadsdelen inte går emot eller påverkar den pågående planändringen.

Kommunantikvarien har svarat att den f.d. maskinverkstaden har tidigare haft ett omfattande sågtandstak som omfattade tolv tänder. Nio av dessa har rivits i samband med den senaste ombyggnationen.

Tre av sågtandstakets ”tänder” är bevarade. Av den stora sammanhängande rumsvolymen, som var ett viktigt värde för förståelsen av byggnadens funktion, finns endast en mindre del kvar. Kvarvarande takkonstruktion med sågtänder ska hanteras varsamt så att deras värde inte minskar och inte förvanskas. Det innebär att takets historiska konstruktion och industribyggnadens rumsliga funktion ska kunna avläsas.

Inlämnad bygglovsansökan innebär att nya mellanvägar ska uppföras i den f.d. maskinverkstaden. En nord - sydlig vägg uppförs för vad som skall bli skolans basrum, centralt placerad mitt i byggnaden. Åtgärden innebär att det endast blir en liten del av

interiören som kan avläsas i sin helhet. Detta innebär negativa konsekvenser på kulturhistoriska värden då interiörens avläsbarhet minskar. Byggherrens antikvarie har föreslagit att väggarnas övre delar utformas genomsläppliga för att bibehålla den rumsliga avläsbarheten.

En bibehållen avläsbarhet är betydelsefull för att förslaget skall bedömas som varsamt. För att förslaget skall bedömas som varsamt bör därför övre delar av rummets väggar utformas genomsläppliga. Då finns en möjlighet att avläsa den ursprungliga rumsvolymen.

Skäl till beslut

De åtgärder som föreslås i den sökandes utredning för trafiksäkerhet syftar till att säkerställa trafiksäkerheten vid skolans entré. Förslaget innebär att gående och fordonstrafik separeras och ett bilfritt område intill skolans entré skapas. Åtgärderna är inritade på situationsplanen och är därmed underlag för lovbeslutet. Att bygglovet följs säkerställs genom att den godkända kontrollplanens kontrollpunkt ”överensstämmelse med givet lov” har följts är en förutsättning för att nämnden ska kunna ge slutbesked.

Brandfrågorna och kommunantikvariens synpunkt kommer att följas upp i det tekniska samrådet.

Avseende bilparkeringsutredningen har trafikenheten inte haft några synpunkter.

Enligt planbeskrivningen är parkeringsbehovet för nuvarande användning, kontor, 20 platser/ 1000 m² dvs 33,2 platser. Enligt planbeskrivningen är parkeringsbehovet för den nya användningen, skola, 0,2 platser/personal, dvs 2,8 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet kommer därmed att minska med 30 platser.

Reviderade har lämnats in där hänsyn tagits till kommunantikvariens synpunkt att basrummens övre väggar ska utföras genomsläppliga.

Nämnden bedömer att förslaget följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningen.

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

Nämnden bedömer att bygglov för ändrad användning till skola med stöd av 9 kap 30 § kan ges.

Bygglovenheten

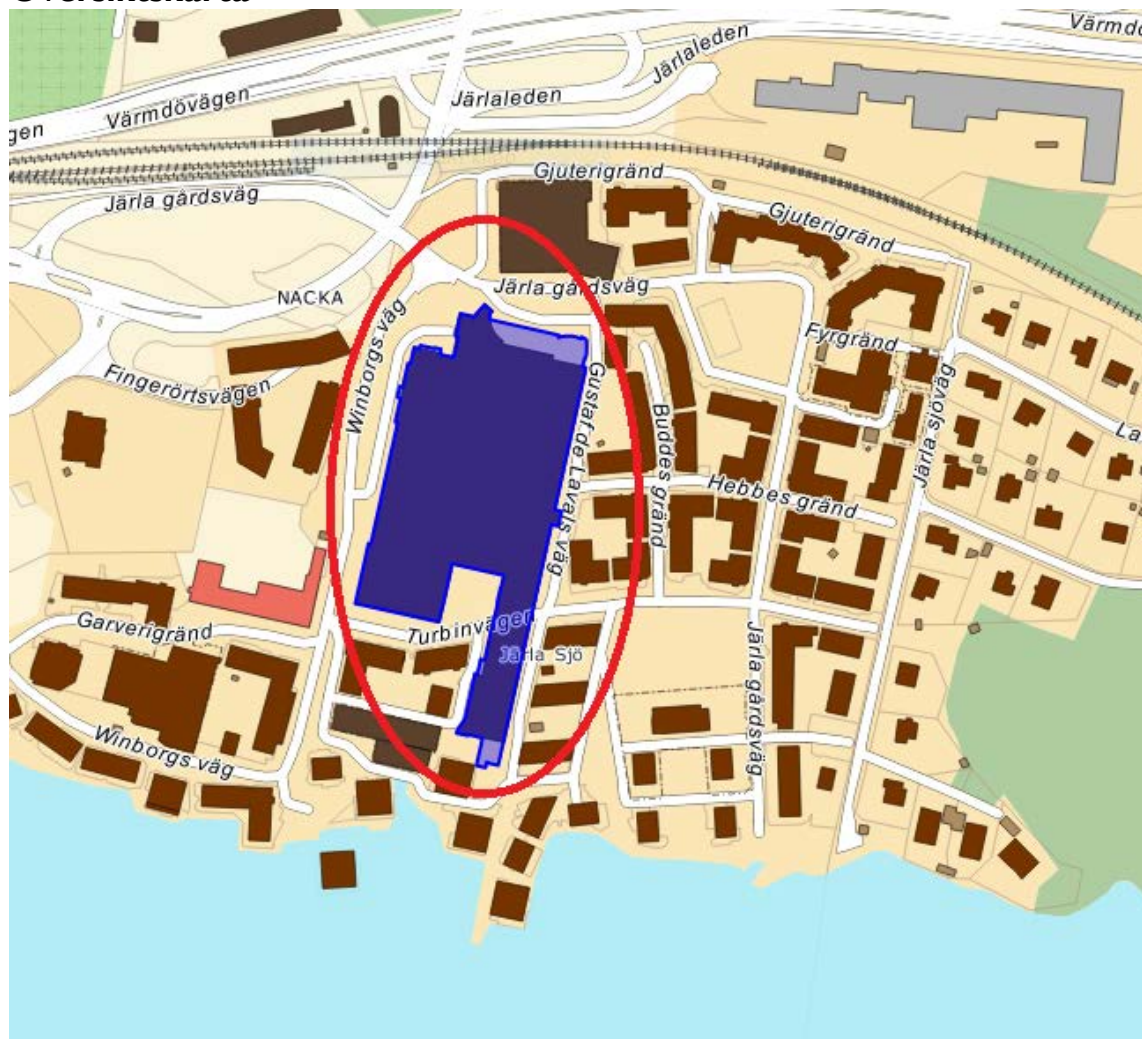


Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Verksamhetsbeskrivning
3. Situationsplan
4. Planritning
5. Sektion
6. Planritning sophantering
7. Brandskyddsdokumentation
8. Antikvariskt utlåtande
9. Parkeringsutredning
10. Trafiksäkerhetsutredning
11. Tillgänglighetsutlåtande
12. Kommunantikvariens yttrande

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.