



TJÄNSTESKRIVELSE
2019-06-12
Reviderad 2019-06-19

B 2019-000717

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:14 (TRE KRONORS VÄG 34)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av skola och kontor

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar (2010:900).

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] med behörighetsnummer [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för bygglovet är 105 600 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 86 4001 kronor,
totalt 192 000 kronor.

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

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av skola och kontor. Skolan är placerad vid det framtida Kvarnholmstorget högst uppe på Kvarnholmen. Skolbyggnaden, som också innehåller externa kontor, uppförs i fem våningar. Skolbyggnaden är sammanbyggd med en idrottshall som delvis är placerad under mark. Uppå idrottshallens tak anläggs en bollplan. Skolbyggnadens fasader utförs till största del med tegel i kulör, bränning och form lika de intilliggande byggnaderna Disponentvillan och Makaronifabriken. På bottenvåningens fasader mot norr och mot torget sätts teglet med reliefverkan där varannan horisontell rad skjuter ut ca två centimeter. Skolbyggnadens fasad mot söder och skolgården utförs med puts i ljus kulör (NCS 1102-G95Y). Idrottshallen fasad mot Kvarnholmstorget



utförs av betong med träribbor för växtlighet på fasaden. Fasaddelar mellan de två huskropparna som utgör skolbyggnaden utförs med cemberitplattor i ljust sandstensliknande kulör, skivorna sätts i horisontella förband. Taket på den högre delen av skolbyggnaden förbereds för solpaneler. Taket på den lägre delen av skolbyggnaden innehåller en takterrass och är i övrigt täckt med sedum. Totalhöjd är som högst +54,4 meter över nollplanet i RH2000. Ansökan omfattar också anläggande av skolgård, markförändringar och uppförande av stödmurar samt anläggande av HCP.

Skolan ska rymma ca 550 elever från förskoleklass till årskurs nio.

Total byggnadsarea är 2 406 m²

Total bruttoarea är 7 604 m²

40-50 parkeringsplatser är reserverade för skolan och kontoren i det stora garage som finns i Bageriet på andra sidan Kvarnholmstorget. För skolan ska 331 cykelparkeringsplatser anordnas.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner 512 och 606. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara för skola och centrum. Högsta totalhöjd över nollplanet får vara +54,0 meter i RH00 vilket motsvarar +54,54 i RH2000.

Enligt gestaltungsprogrammet ska skolans fasader ska ge ett stadsmässigt uttryck mot Kvarnholmstorget och fungera som fondmotiv mot förlängningen av Tre Kronors väg. Mot skolgården kan fasaderna ges ett friare uttryck med utskjutande byggnadsdelar. Fasaderna mot torget utförs i mörkbrunt schatterat tegel som ansluter till befintligt tegel i Makaronifabriken och Disponentvillan och knyter ihop anläggningen. Föreslaget material i idrottshallens fasad är platsguten betong och sockel med betongglas.

Kulturmiljövärden

Planområdet utgör enligt detaljplanen kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltungsprogram.

På fastigheten finns den s k Disponentvillan som är kulturhistoriskt värdefull och skyddad i detaljplanen. Inga förändringar av byggnaden ingår inte i ansökan.

Fastigheten ligger inom riksintresset för Stockholms inlopp.

Yttranden

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att parkeringsplatser och cykelplatser ska utföras enligt ansökan.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att den planerade vägen för sopbilar via Makaronigränd ser trång ut och att gränden har klass BK3 vilket innebär att den är konstruerad för att ta last från personbilar. Bostadshuset Lighthouse har idag sophämtning längst in på Makaronigränd och den hämtningen behöver köras först på morgonen med tom bil för att klara viktbegränsningen. Skolan planerar hämtning i kärl vilket innebär en annan bil, en ordinarie sopbil. Troligen skulle den bilen också behöva börja dagen här för



att klara viktkraven, men det är inte säkert att det skulle räcka, och det är inte en lämplig ruttplanering. Sophämtningen bör ske över Kvarnholmstorget.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att:

- Inga stuprörsutkastare får mynna ut på allmän plats- Kvarnholmsvägen.
- Läge för förbindelsepunkter ska redovisas vid det tekniska samrådet.
- Anslutningen från bollplan ska förses med rening inom kvartersmark för omhändertagande av eventuellt utläckande granulat.
- Om sprinkleranslutning önskas prövas skall ansökan skickas till kommande huvudman NVOA.

Utbildningsenheten har yttrat att skolan enligt tomträttsavtalet ska ha minst 650 elever. Plats för 650 elever finns eftersom det planeras kontorslokaler i skolbyggnaden.

Miljöenheten har yttrat att på grund av tidigare förvaring av petroleumprodukter i berggrum och kemtvättmedel i ovanjordscisterner kan flyktiga föroreningar spridas i bergssprickor och in i byggnaden. Enheten bedömer att skyddsåtgärder är nödvändiga genom radonsäker grundläggning samt ett system för ventilation av flyktiga ämnen under bottenplattor på byggnaderna. Att åtgärderna är tillräckliga behöver följas upp genom undersökningar när byggnaderna är färdigställda. Enheten har inget att invända mot bygglov under följande förutsättningar:

1. Grundläggning av byggnaderna ska vara gastät motsvarande skydd mot markradon. Detta gäller även hissgröpar och andra nedstickande konstruktioner.
2. Genomgående hisschakt ska ha gastät bottenkonstruktion. Hissgrop får ej förses med dränering.
3. Åtgärder för att möjliggöra ventilation under bottenplattor behöver utföras.
4. I kontrollplanen behöver punkt finnas för mätning av kolväten.
5. Anmälan om skola ska göras enligt 38 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) till Miljöenheten.

Sökanden har skickat in ett yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att ansökan uppfyller de krav som finns gällande tillgänglighet.

Sökanden har skickat in en bullerutredning. Utredningen redovisar att skolgården klarar de bullervärden som finns i Naturvårdverkets riktlinjer om man bortser från buller från Värmdöleden. Enligt beräkningsmodellen råder stor osäkerhet för bullerkällor som ligger mer än 300 meter bort. Värmdöleden ligger ca 500 meter bort och bedöms kunna undantas på ett långt avstånd.

Tidigare beslut

Två marklov för förberedande markarbeten har beviljats på delegation med beslutsnummer § 2018-1301 och § 2019-0780 (ärende B 2018-1483).

Skäl till beslut

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 ansökan följer de illustrationer och gestaltungsprinciper som finns i gestaltungsprogrammet.

De synpunkter som kommit från Utbildningsenheten angående antal elever förändrar inte nämndens bedömning. Antal elever på skolan är inte reglerat i detaljplanen. Prövningen av bygglovet sker enligt plan- och bygglagen eventuella civilrättsliga avtal påverkar inte prövningen. Sökanden har meddelat att skolan år 2030 kommer att ha plats för 650 elever, när den nya skolan är på plats kommer fortsatt utveckling att ske i Makaronifabriken.

I detaljplan 512 hade man planerat för att transporter till och från skolan skulle ske via Makaronifabriken. När man påbörjade projekteringen av skolan konstaterade man att denna lösning innebar långa invändiga transporter genom Makaronifabriken och den kommande skolan av bl a sopor. Kommunen beslutade då att genom tilläggsplan 606 möjliggöra för transporter via Makaronigränd. De synpunkter som inkommit från Nacka vatten och avfall AB gällande att konstruktionen av Makaronigräns påverkar sopbilens rutt medför ingen annan bedömning av ansökan från nämndens sida. I det fall grändens konstruktion behöver förstärkas för att klara transporter och sophantering åligger det fastighetsägaren, alternativt verksamhetsutövaren, att hantera detta. Att sköta sophämtning över Kvarnholmstorget har inte varit tanken i detaljplanerna och bedöms inte vara lämpligt av trafiksäkerhetsskäl.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Marksektioner
5. Utlåtande tillgänglighet
6. Bullerutredning
7. Verksamhetsbeskrivning
8. Material- och kulörbeskrivning
9. Illustrationer

