



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-01-31

Reviderad 2020-02-11

B 2019-001456

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 118:2 (PLANIAVÄGEN 15)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av kontorsbyggnad

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för bygglovet är 74 400 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 60 000 kronor, dvs totalt 134 400 kronor.

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

Ärendet

Ärendet avser bygglov för tillbyggnad av en kontorsbyggnad med tre tillbyggnader. Två av tillbyggnaderna har tre våningar och en suterrängvåning, lika befintlig byggnad. Dessa tillbyggnader uppförs mot Planiavägen och kommer att innehålla bland annat entréfunktioner med en reception och ett nytt huvudtrapphus. Den tredje tillbyggnaden, som har två våningar och en suterrängvåning, uppförs på fastighetens norra del, på den del av fastigheten där det idag är ett parkeringsdäck och garage. I denna tillbyggnad placeras kök, restaurang och auditorium. Tillbyggnadens nedre del utgörs av garage och plats för teknikutrymmen. Tillbyggnaderna har sammanlagt 801 kvm byggnadsarea och 2 128 kvm bruttoarea. Tillbyggnadernas fasader utförs i plåt i mörkgrå kulör (NCS S 6000-N) och metallglaspartier. Taket beläggs med ljusgrå takduk. Befintliga fasader bevaras, både innanför och utanför tillbyggnaderna.

Ansökan omfattar också anläggande av 68 parkeringsplatser varav 2 handikapparkeringsplatser och 146 cykelparkeringar samt uppförande av plank.



Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan S 330 och detaljplan 453. Planbestämmelserna innebär bland annat att högsta byggnadshöjd får vara +18,5 meter från grundkartans nollplan, höjdsystem RH00. Sedan 1 februari 2013 används höjdsystem RH2000. Skillnaden mellan RH00 och RH2000 är +0,52. Detta innebär att högsta byggnadshöjd får vara +19,02 meter.

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen då den föreslagna tillbyggnadens byggnadshöjd är +19,4 meter över nollplanet i RH2000, vilket innebär att tillåten byggnadshöjd överskrids med 0,38 meter.

Yttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Sicklaön 118:3, Sicklaön 276:3, Sicklaön 119:1, Sicklaön 120:1 och Sicklaön 120:2. Fastighetsägarna har bl a synpunkter på att belysning av fasad kväll och natttid måste riktas så att den inte lyser mot deras fastighet då de har sovrum åt det hållet. Samma sak gäller för ljudet från ventilationsanläggningar att det dämpas av samma anledning som ovan. Tillbyggnaden av restaurang och auditorium har en utformning med långa väggytor som inbjuder till klotter. Fastighetsägarna har även synpunkter på att den angränsande parkeringsplatsen på Nysätravägen inte får begränsas och eventuellt hårdgörande av mark skapar dagvatten som måste omhändertas med risk för att Kyrkviken blir ännu mer belastad.

Sökanden har bemött grannarnas synpunkter i ett eget yttrande.

Enheten för markförvaltningen har i egenskap av fastighetsägare till Sicklaön 269:1 fått tillfälle att inkomma med remissvar. Markförvaltningen har inga synpunkter.

Trafikenheten och enheten för drift offentlig miljö har yttrat sig gällande parkeringar och naturvärden. Under förutsättning att auditoriet är till för verksamheten och inte för utomstående verksamhet har enheterna inga synpunkter på antalet parkeringsplatser som redovisas i det kompletterande PM. Anläggandet av parkeringsplatser på östra sidan av fastigheten kommer delvis ske i direkt anslutning till ett område som har planbestämmelse Plantering. I detta område finns grova äldre träd som har ett stort värde för området. Trädets utbredning av rötter är ofta större än kronan så det som ser ut som en gräsmatta är troligen en del av trädens växtbädd så träden behöver skyddas från påkörning ovan mark och från kompaktering i rotzonen vid byggnationen.

Nacka vatten och avfall har yttrat sig över avfallsfrågan och har inget att erinra.

Nacka vatten och avfall har yttrat sig över dagvatten och anger att anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän platsmark ska följas. Bifogad blankett ska fyllas i och dagvattenhantering ska redovisas. Vid ombyggnation kan krav ställas oberoende tidigare utförande.

Miljöenheten har yttrat sig och har inget att erinra under förutsättningar att en miljöteknisk markundersökning i jord och grundvatten ska utföras för att visa att planerad markanvändning är lämplig. Provtagning av jord ska utföras ner till planerat schaktdjup för



nya byggnader och parkeringsplats samt i de områden där människor dagligen kommer att vistas. Resultat och åtgärdsförslag ska redovisas till Miljöenheten senast 2 veckor innan startbesked lämnas.

Miljöenheten har även yttrat sig över delar som endast berör ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontor till skola, ärendenummer B 2020-0041, och dessa delar tas därmed inte upp i detta ärende.

Trafikverket har bl a yttrat sig över nya anslutningar från Planiavägen. Enligt gällande detaljplan råder utfartsförbud mot Planiavägen förutom vid befintlig anslutning. Trafikverket är mycket restriktivt med att bevilja nya anslutningar till det primära vägnätet av såväl trafiksäkerhetsskäl som av framkomlighetsskäl. Föreslagna anslutningar kommer inte att beviljas utan att alternativa lösningar har utretts och därför anser Trafikverket att det ska tas fram en trafikanalys som visar hur man tänker sig hantera såväl anslutningar, av- och upphämtning, varuleveranser, gång och cykel, samt eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder för skolans verksamhet. Trafikverket har även yttrat sig över trafiksäkerhet, buller och luftkvalité, avtal och tillstånd. Sammanfattningsvis anser Trafikverket att bygglov inte kan medges innan ovanstående utredningar och förtydligande gjorts och avtal tecknats kopplat till de eventuella åtgärder som utredningarna pekar på som nödvändiga.

Sökanden har inkommit med en komplettering och ett förtydligande avseende naturvärden där sökanden anger att befintliga större träd på fastigheten ges erforderligt skydd mot skador under byggnation och i synnerhet markarbeten i trädens omedelbara närhet liksom trädens utbredning över och under mark.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Av utlåtandet framgår att den föreslagna åtgärden uppfyller de krav på tillgänglighet och användbarhet som ställs på lokalen och omgivande mark enligt gällande lagstiftning.

Skäl till beslut

Trafikverket har i sitt yttrande utgått från att nya anslutningar tillkommer från Planiavägen, detta stämmer dock inte. Infart- och utfart ska ske via befintlig anslutning vilket inte medför att en trafikanalys behöver tas fram för att bygglov ska kunna beviljas. Trafikverket har även yttrat sig i frågor som avser trafiksäkerhet, buller och luftkvalité, avtal och tillstånd. Dessa frågor prövas dock inte i bygglovskedet.

Nacka vatten och avfall har i sitt yttrande begärt in en redovisning av dagvattenhantering. Sökanden har intygat att en erforderlig lösning av dagvattenhantering kommer att redovisas senast till tiden för tekniskt samråd.

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.

Sökanden har motiverat överskridandet av den reglerade byggnadshöjden som en nödvändighet för att kunna lösa erforderlig rumshöjd i kombination med teknisk utformning som uppfyller AMA-krav avseende tekniska lösningar så som avvattning, plåtdetaljer, takbalkar, TRP-plåt och ljudabsorbenter.



Nämnden bedömer att avvikelsen avseende överskriden byggnadshöjd kan medges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med planens syfte.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer därmed att bygglov kan beviljas.

De yttranden som har inkommit från grannar föranleder ingen annan bedömning.

Bygglovenheten

Victoria Viker
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Situationsplan
3. Markplaneringsritning
4. Fasadritningar
5. Planritningar
6. Sektionsritningar
7. Plankritningar
8. Beskrivning av åtgärden
9. Beskrivning av utemiljö, parkering, dagvatten mm
10. Komplettering avs. naturvärden
11. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet
12. Intyg avs. redovisning av dagvattenhantering
13. Remissvar
14. Yttranden från grannar
15. Yttrande från sökanden

ÖVERSIKTSKARTA

