



## TJÄNSTESKRIVELSE

2020-09-16

B 2020-000351

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 37:57 (VÄSTRA FINNBODAVÄGEN 8)

### Ansökan om bygglov för ändrad användning av kontor till hotell samt utvändiga ändringar.

#### Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med RISE Certifiering SC0192-17 behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Antikvarie [personuppgift borttagen], som är certifierad sakkunnig avseende kulturvärden med SVEDAC certifikat nr BFS 2011:15, behörighet K, var även sökandes antikvariska sakkunnige i ärende (dnr: B 2014-000862) och har informerats om de nya förändringarna.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet för ändrad användning är 27 280 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvändig ändring är 3 720 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 24 800 kronor
- totalt 55 800 kronor.

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

#### Tidigare beslut

Ärende B 2014-862 på fastigheten Sicklaön 37:57 omfattar samma byggnadsvolym som detta ärende. Beslut om bygglov för ändrad användning från lagerlokal till kontor och tillbyggnad med beslutsnummer MSU § 100/2016 och beslutsdatum 2016-12-07. Beslutet omfattade även rivningslov och marklov. Befintliga parkeringsplatser för 4 bilar finns på den del av fastigheten som ligger på Östra Finnbodavägen 12 och parkeringsplatser för 2 bilar finns på Sicklaön 37:9 genom servitut.

Beslutet överklagades och mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd därmed vann beslutet laga kraft 2017-11-10.

Beslut om startbesked med beslutsnummer § 2020-10 med beslutsdatum 2020-01-05.

Ansökan om planbesked för att komplettera markanvändningen med bostäder och centrum av typen samlingslokal anslogs av MSN § 204/2018 med motiveringen att gällande detaljplan om lämplig användning fortfarande anses aktuell.

## Bakgrund

Hotellverksamheten ska bedrivas i bolagsform som aktiebolag.

### Ändringar i förhållande till det tidigare beviljade bygglovet

Bygglovsansökan omfattas främst av inre ändringar i form av nya planlösningar samt vissa mindre ändringar i fasad. De ändringar som lov söks för ryms inom den byggnadshöjd och struktur som vunnit laga kraft i gällande bygglov för fastigheten (dnr: B 2014-000862). Fasadmateriell och utformning följer även i stort tidigare lov. I samband med en bearbetning av det nuvarande bygglovet för ny anpassning har vissa förändringar gjorts med avseende på varsamhetsaspekter både gällande kringliggande mark och befintlig ruin.

Markundersökningar har visat att marken kring ruinen till stora delar består av berg vilket har medfört ett nytt förhållningssätt till schaktning runt de befintliga murarna. Schaktningen kommer därför att minimeras vilket gör att vissa tidigare inritade rum under mark kommer att slopas samt även ny håltagning under mark i befintlig mur mot väster för entréer. Istället görs mindre schaktning enbart i dränerande syfte längs murarna med undantag för mindre förrådsutrymmen som etableras vid sidorna i byggnadens framkant. För att minimera bortsprängning av berg i ruinen justeras och anpassas våningshöjderna internt inom den samlade byggnadsvolymen. Även den befintliga öppningen i slänten bibehålls och kommer inte att flyttas eller utvidgas.

Entrétrappan byggs av stål och lyfts upp från marken med stålpelare förbundna med betongsocklar i marken. För att nå en ny entréöppning förbinds trappan med en upplyft gång vidare runt hörnet och ansluter via en ramp den nya entrén.

På så vis bibehålls byggnadens förhållande till omkringliggande mark tydligt. Den massiva stenmuren som kontrast till den lätta och transparenta ståltrappan. Den ursprungliga kontexten blir avläsbar samtidigt som trappan och entrégången utgör ett modernt tillägg. Eftersom den nya öppningen ligger i ruinens baksida, dold från gatuperspektiven och dessutom under den utskjutande påbyggnaden, är den synlig enbart om man befinner sig uppe i slänten på byggnadens baksida.

## Ärendet

Ärendet gäller ändrad användning från kontor till hotell med 766 kvm bruttoarea. Hotellet innehåller 18 hotellägenheter, förråd och teknikutrymmen. Hotellet har 5 våningsplan med rumsfördelningen: 4 rum med 18 kvm, 4 rum med 23 kvm, 7 rum med 24 kvm och 3 rum med 36 kvm. De tre största rummen är tillgänglighetsanpassade. Ärendet gäller utvändiga ändringar där samtliga fasader får en ändrad fönstersättning.

Entréförhållandena är ändrade i förhållande till det tidigare bygglovet och en ny utvändig trappa och trapplift tillkommer. Ett nytt läge för huvudentrén på plan 2 mot söder.

Cykelparkering med 10 platser anordnas vid de befintliga parkeringsplatserna på den del av fastigheten som ligger på Östra Finnbodavägen 12.



### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 280. Bestämmelserna innebär bland annat att användningen ska vara kontor eller industri. På fastigheten står bland annat beteckningen K som till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Mindre personalbutiker kan förekomma. Det finns inga bestämmelser om areor eller antal våningar för fastigheten.

### **Kulturmiljövärden**

Planområdet utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Anläggningar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fastigheten har beteckningen q på detaljplanen vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Exteriören får inte förvanskas.

### **Yttrande**

Trafikenheten har inga synpunkter.

NVOA avfallsenheten har inga synpunkter.

NVOA va/dagvattenenheten har följande synpunkter:

Dagvattenhanteringen enligt kommunens dagvattenstrategi: 10 mm regn ska renas och fördröjas inom fastigheten. Förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och fördröjt, renat dagvatten, kan upprättas. Förbindelsepunkten för spillvatten blir till en befintlig tryckavloppsledning där privat pump installeras inom fastigheten. Anslutning ska ske i samråd med Nacka vatten och avfall AB.

Kommunantikvariern har fått en remiss, inga synpunkter har kommit in.

Kommunantikvarierns yttrande i ärende B 2014-000862 finns med som bilaga.

### **Skäl till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att Hotell Linoljelagret inte innebär några större förändringar ur varsamhetssynpunkt jämfört med kontorshuset (B 2014-000862) och dessutom att ansökan är mer varsam då markarbetena är reducerade.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att hotellägenheterna inte får användas som permanenta bostäder.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

### **Bygglovenheten**



Kerstin Starborg  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Verksamhet bedrivs av AB
4. Tillgänglighet
5. Trafik
6. Avfall
7. Dagvatten
8. Handlingar ärende B 2014-862
9. Yttrande från kommunantikvarie i ärende B 2014-862
10. Beslut om avslag för planbesked MSN § 204/2018

## ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet. Den västra är hotellet den östra är parkeringsplatserna.