



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-10-05

2020-10-19

B 2020-001298

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

NEGLINGE 26:2 (NEGLINGEVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av badhus (nya Näckenbadet)
och rivningslov för befintligt badhus

Förslag till beslut

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

Rivningslov ges enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med RISE certifiering nummer SC0766-16, behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 76 880 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 62 000 kronor
- Totalt 138 880 kronor,

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S4.

Projektbeskrivning

Projektet ska använda väl beprövade metoder, systemval och material som är avsedda för simhallar. Hela byggnaden projekteras och byggs med inriktning att nå miljöbyggnad nivå silver.

Då grundvattennivån ligger högt utförs hela källarvåningen med en vattentät betongkonstruktion. Marken där byggnaden ska ligga är utfylld med förorenade



fyllnadsmassor och kommer att kräva sanering. Grundläggningen utförs med pålar ner till berg.

Källarvåningen innehåller i huvudsak teknikutrymmen. I markplanet ligger alla offentliga ytor så som reception, omklädningsrum och simhallsutrymmen. I samma plan ligger även personalytor, till exempel pausrum och personalomklädning. Byggnaden inrymmer även ett mindre föreningskansli. Bassängrummen i byggnaden innehåller en 25m motionsbassäng med 6 simbanor, en mindre barnbassäng samt en kombinationsbassäng om 6x10 m med höj- och sänkbar botten. Det nya badhuset dimensioneras för att årligen kunna ta emot ca 60 000 besökare mot tidigare ca 40 000 besökare.

Den bärande gestaltningsmässiga idén är att trots sin storlek tona ner simhallens avtryck på den omgivande miljön, både med hjälp av volymhantering och materialval, men att ändå skapa en elegant byggnad som andas offentlighet. För att höja standarden på utemiljön och för att få badhuset att samspela med idrottsplatsen ges ytan mellan badhuset, läktarbyggnaden och teknikhusen ett särskilt fokus. Utformningen leder in besökare och annonserar badhusets entré. Detta görs genom att använda ett sammanhållet markmaterial som golv vilket även bidrar till platsens rumslighet tillsammans med ett planterat träd. För att badhusets nya utformning ska fungera tillsammans med idrottsplatsen anläggs en ny passage för gående och cyklister.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av badhus i två våningsplan varav en som källarvåning. Byggnaden upptar 2 054 kvm byggnadsarea och 3 492 kvm bruttoarea. Sockel och partier vid entrén utförs av betong. Fasader i övrigt med stående träpanel och en kraftigt markerad vertikal läkt, allt trä laseras i en träbrun nyans. Taket utförs med mörkt grå takduk och på det stora taket placeras solceller i så stor utsträckning som möjligt. Solcellerna har låg vinkling och påverkar gestaltningen i minsta möjliga mån. Ärendet gäller rivning av det befintliga badhuset samt marklov för markförändringar kring byggnaden.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 248. Bestämmelserna innebär bland annat att området ska ha användningen idrottsändamål. Byggnader får uppföras i högst två våningar.

Yttrande från remissinstanser

Stadsarkitektens yttrande

I och med att hela idrottsplatsen, där en ny – lite större – simhall ska ersätta den befintliga, ligger så lågt läses den inte ihop med den omgivande bebyggelsen. Simhallens lågmälda uttryck gör istället att den kan bli en del av övriga idrottsplatsen och dalgången. Positivt är också att den till del grävs ned så att volymen inte dominerar idrottsplatsen

Trafikenheten har följande synpunkter:

Parkering

Ombyggnaden av simhallen innebär att antalet besökare ökas med 20 000 per år jämfört med idag, detta påverkar ökade behov av parkeringsplatser men bygglovet redovisar inga nya parkeringsplatser utöver de befintliga platserna.

In och utfart



Av handlingarna framgå inte om de befintliga träden intill in- utfarten avverkas. De kommer att skymma sikten och ska tas bort.

Cykelöverfarten vid in-och utfarten ska trafiksäkras och hastighetsdämpande åtgärder utföras. En detaljritning på detta ska tas fram i samråd med kommunens trafikenhet.

Avgränsning mot allmän gång- och cykelbana

Den nya entrén på den västra sidan av simhallen angränsar direkt mot allmän gång och cykelbana och det kan innebära en risk för incidenter mellan besökare och förbipasserande. Enheten anser att detta bör utredas vidare.

Av handlingarna framgå inte om den befintliga stängsel utmed gång- och cykelbanan kommer att vara kvar eller inte. Enheterna anser att stängsel ska vara kvar där så är möjligt.

NVOA avfallsenheten har inga synpunkter

NVOA va enheten har inga synpunkter

Yttrande från sökande

Parkering:

Att kapaciteten för badhuset ökas med 20 000 besökare per år innebär inte med automatik att antalet besökare kommer att öka med motsvarande siffra. Inom ramen för detta projekt finns ingen möjlighet att tillskapa fler parkeringsplatser för bilar. Fastigheten har begränsad yta och kan inte inrymma fler bilparkeringar. Fokuset har istället legat på att göra badhuset mer tillgängligt för personer som färdas med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Ökad tillgänglighet sker genom att öppna upp med en ny anslutning från den befintliga gång- och cykelvägen direkt mot badhusets entré. Även antalet cykelplatser utökas från dagens tiotal till 40 st.

In- och utfart:

Avverkning av skymmande träd vid in/utfarten är självklar. Det finns i själva verket inga träd vid infarten, det är buskar/förväxt sly. Borttagning av buskar framgår i rivningsplanen, vilken inte varit en del av bygglov. Ny ritning L-01.1-011 bifogas.

Cykelöverfarten:

Överfarten ska utföras upphöjd. Detalj på detta redovisades ej i bygglov. Reviderad ritning markplaneringsplan med detalj bifogas (ritning L-30.1-011).

Avgränsning mot allmän gång- och cykelbana: Vår projektör har tittat på detta och funderat på vilka eventuella problem som kan uppstå. Allmänt sett tror de att det blir en trygg lösning när det är öppet, överblickbart och även att det finns en gångförbindelse här mellan simhallens entré och GC-banan. Detta är bättre än om det hade varit visuellt/fysiskt slutet. Sedan finns det en viss risk för påkörning av cykel när gångtrafikanter kliver upp på GC-banan, men detta motverkas av att det finns en skyddad avsats och goda siktlinjer.

Anslutningen från fastigheten kontrasterar då den ytan är utförd med betongplattor till skillnad från GC-banan som är utförd med asfalt. Sannolikt samlas inte grupper vid mötet med GC-banan då det är relativt långt till entrén.

Det finns möjligheter att i framtiden komplettera utformningen med ett skyddsräcke som man får gå runt, för att stoppa upp fotgängare som rör sig upp mot GC-banan.

Stängsel:

Enheten för fastighetsförvaltning har i samråd med projektet kommit överens om att ta bort stängslet längs Neglingevägen. Detta då bygganden i sig fungerar som en avgränsning mot GC-vägen. Befintligt staket har idag flertalet hål som nyttjas som passage. Vi anser därför att det är mer säkert att ta bort staketet för att undvika skador och i stället tydliggöra vart man når entrén till simhallen samt idrottsplatsen.



Skäl till beslut

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

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 tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen kan ges.

Nämnden bedömer att rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen kan ges.

Nämnden bedömer att marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen kan ges.

Bygglovenheten

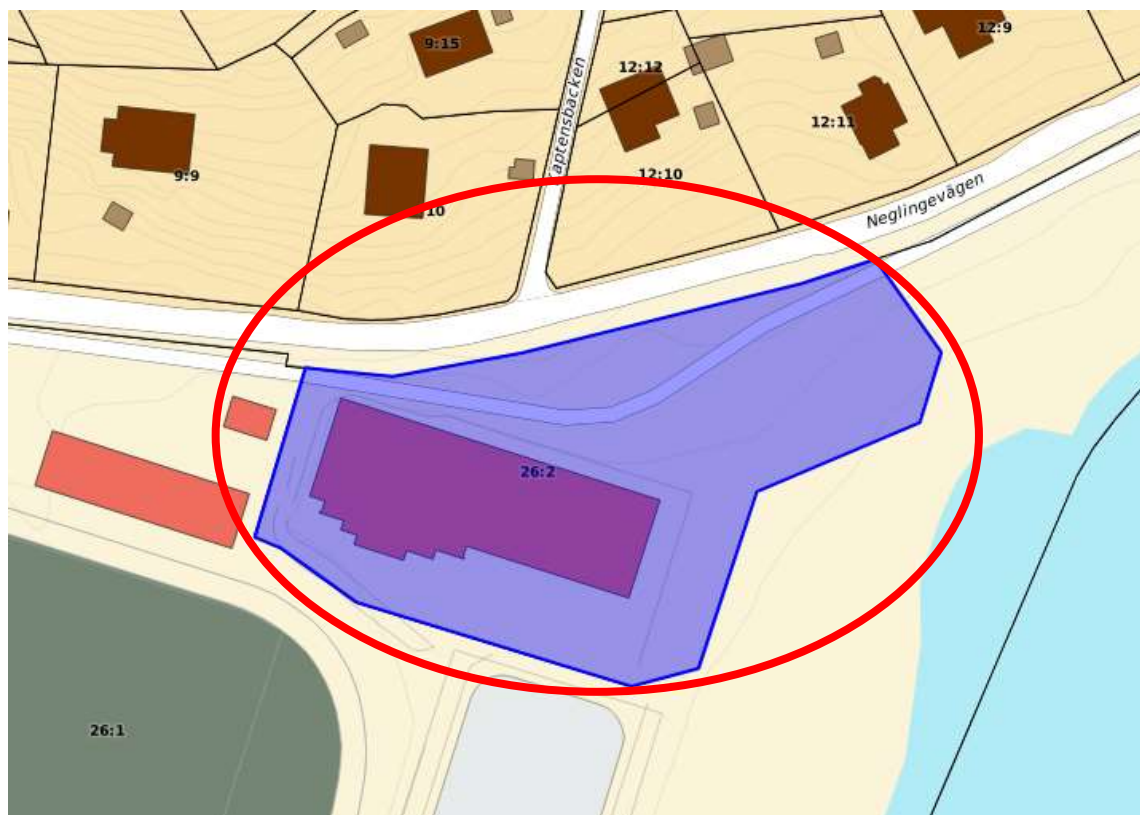
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Projektbeskrivning
3. Ritningar, handlingsförteckning, nybyggnadskarta, markplanering
4. Ritningar byggnad
5. Illustrationer
6. Medgivande från fastighet Neglinge 26:1
7. Intyg från sakkunnig tillgänglighet
8. Interna remissvar
9. Sökandes yttrande

ÖVERSIKTSKARTA



Det blåmarkerade området inom den röda ringen visar aktuell fastighet.