



TJÄNSTESKRIVELSE

2020-11-03

Rev. 2020-11-10

B 2020-001382

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

RÖSUNDA 8:13 (RINGVÄGEN 40)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av förskola

Förslag till beslut

1. Ansökan avslås med stöd av 9 kapitlet 30 och 31b §§ plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för avslagsbeslutet är 13 640 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S5.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förskola med 544 kvm byggnadsarea, 475 kvm bruttoarea och 69 kvm öppenarea i form av ett skärmtak över entréer.

Byggnaden uppförs med sadeltak med förskjutet nock, taket beläggs med svart plåt.

Fasaden utförs i träpanel som målas vit NCS 0502-Y.

Redovisning av parkering, angöring, lastning och lossning av leveranser, sophantering, dagvattenhantering samt utemiljö och lekmöjligheter för förskolebarn har redovisats i ett yttrande till tjänsteskrivelsen och inte som handlingar inför ansökan. Enligt yttrandet kommer kompletterande detaljritningar för dessa punkter att lämnas när ett villkorat bygglov erhållits.

Byggnaden har en nivå för färdigt golv på + 2,2 m över nollplanet.

Planförutsättningar och kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 209 som vann laga kraft 1999-10-21. Bestämmelserna innebär bland annat följande: Fastigheten är avsedd för skoländamål. Byggrätten regleras genom en ruta som är möjlig att bebygga, övrig mark på fastigheten är belagd med punktprickad mark, mark som inte får bebyggas. Högsta tillåtna takvinkel är 27 grader, högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter och tillåtet antal våningar är 1. Aktuell fastighet är markerad med q2 vilket innebär område som omfattas av 3 kap 12 § ÄPBL (1987:10). Ny

om och tillbyggnad skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart och kulturvärde.

I planbeskrivningen går att läsa att planförslaget innebär att byggrätten begränsas till befintliga byggnader och att ny, om och tillbyggnad av den paviljong som står på aktuell fastighet skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart och kulturvärde. Byggnaden på fastigheten bredvid, Rösunda 8:8 som omfattas av samma detaljplan är markerad med q1 vilket innebär: byggnad som omfattas av 3 kap 12 § ÄPBL(1987:10). Om- och tillbyggnad skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens egenart och kulturvärde.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Förhållningssätt vid nybyggnation är att nya byggnader eftersträvar ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk.

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen genom att 140 kvm eller 25% av byggnaden placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Skärmtak över entréer placeras enligt planritningen på prickad mark men är ej redovisat på nybyggnadskartan.

Yttrande

Sökanden har i en skrivelse bifogat till ansökan(bilaga3) yttrat att en avvikelse från detaljplanen bör medges med hänvisning till i huvudsak följande:

- Strängare krav på luftflöden och ventilation, där den nuvarande byggnaden byggdes utan fläktrum
- Krav på tillgänglighetsanpassad toalett
- Eftersom byggnaden nu används som förskola krävs nu även utrymme för skötbord.
- Ökade krav på personalutrymmen, inklusive särskilt vilorum som kan tillslutas vid sjukdom.

Sammanfattningsvis återopas att med hänvisning till ovanstående krav så krävs ansökt yta föra att kunna inrymma 60 barn, vilket är vad som krävs för att verksamheten ska kunna bära nybyggnationen med förskolechecken. Man hänvisar även till att det vid nybyggnationen av befintlig skola fanns en till byggnad som användes som idrottshall.

Sökanden har via arkitekt och certifierad antikvarisk kontrollant lämnat in en skrivelse (bilaga 6) med kommentarer till tjänsteskrivelsen där man i huvudsak framför följande:

Redovisning av att parkering, angöring, sophantering kommer att ske på samma sätt som för den befintliga förskolan.

Dagvattnet kommer ledas till befintlig dagvattenbrunn.

Utemiljö och lekmöjligheter kommer att rustas upp och moderniseras.

I samband med markundersökning kommer förslag på grundläggning och ny plushöjd golv med hänsyn till riktlinjer för byggande nära vatten att presenteras innan byggstart.

Med hänsyn till skyndsamt ansökningsprocess då befintlig verksamhet är tillfälligt evakuerad kommer kompletta detaljritningar för samtliga punkter ovan att lämnas in så snart besked om villkorat bygglov erhålls, startbesked bör kunna villkoras med att markundersökning ska göras.



Angående kulturmiljövärden beskrivs att den befintliga byggnaden byggdes 1963 som lågstadieskola med tillhörande idag riven paviljong. Tanken med den nya byggnaden är att nytolka den befintliga arkitekturen från 60-talet och samtidigt uppfylla nya krav så som teknik, arbetsmiljö och metodik. I området kring Pärlan och utmed Ringvägen från stationen från till Grand hotell finns flera byggnader av senare datum och speglar en tidsaxel från det tidiga 1900-talet fram till idag. Ur antikvarisk synpunkt skulle förskolan med sin småskalighet och verksamhet passa väl in i området och därmed ta särskild hänsyn till byggnadens egenart och kulturvärde.

Skäl till beslut

Ansökt byggnad är placerad med en färdig golvnivå på + 2,2 meter över nollplanet. Enligt Nacka kommuns riktlinjer för byggande nära vatten, ska lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader sättas till 2,7 meter över normalvattennivån, vilket vid kusten är nollnivån i höjdsystemet RH 2000. En färdig golvnivå på +2,2 meter innebär en grundläggningsnivå som är betydligt lägre, se bilaga 3. En lägre grundläggningsnivå än +3,0 meter kan enligt riktlinjerna accepteras om det finns en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens funktion vid högre vattennivåer, någon sådan redovisning har inte lämnats in.

Att i ett senare skede höja byggnaden, vilket sökanden har önskat i sitt yttrande till tjänsteskrivelsen, skulle kräva ett nytt bygglov och innebär inte att denna ansökan med en lägre plushöjd inte skulle vara möjlig att uppföra.

Ansökt nybyggnad bedöms inte uppfylla kravet i detaljplanen att nybyggnation på fastigheten skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och kulturvärde. En anpassning till området bedöms i detta fall bland annat vara en anpassning till det flerbostadshus från tidigt 1900-tal som står på stamfastigheten Rösunda 8:8.

I planbeskrivningen går att läsa att ny, om och tillbyggnad av den paviljong som står på aktuell fastighet skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart och kulturvärde. En nybyggnation med ett sadeltak med förskjutet nock och en vitmålad träfasad bedöms inte vara utformad med särskild hänsyn till områdets egenart.

Sökanden har via arkitekt och certifierad antikvarisk kontrollant yttrat att den nya byggnaden genom en tolkning av den befintliga byggnadens 60-tals arkitektur uppfyller detaljplanens bestämmelse om särskild hänsyn till omgivningens egenart. Nämnden hävdar att detaljplanens syfte med tanke på hur planbestämmelsen är utformad inte har varit att den befintliga byggnadens egenart och kulturvärde är det som ska tas särskild hänsyn till utan den omgivande bebyggelsen och då särskild den byggnad på stamfastigheten som är uppförd i början av 1900-talet.

Sökanden har i sitt yttrande till tjänsteskrivelsen beskrivit hur verksamhetsspecifika frågor, som parkering, angöring, lekmöjligheter osv ska lösas, någon detaljredovisning av detta har inte lämnats in till ansökan, varför ansökan inte är komplett för ett positivt beslut om bygglov.

Enligt 9 kap 30 § första stycket 2, plan- och bygglagen, är en av förutsättningar för att kunna bevilja ett bygglov att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och



1. avvikelserna är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Nämnden bedömer att lov inte kan beviljas med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen då åtgärden strider mot gällande detaljplan. Åtgärden bedöms inte heller kunna beviljas lov med stöd av 9 kap. 31 b § då avvikelserna med en placering med 25 % av byggnaden på mark som inte får bebyggas inte bedöms vara liten, eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Ansökan ska därför avslås.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Skrivelse från sökanden
4. Bygglovhandlingar från 1964
5. Riktlinjer för byggande nära vatten
6. Yttrande tjänsteskrivelse

ÖVERSIKTSKARTA

