



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-02-21 rev. 2021-03-16

B 2021-000181

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ORMINGE 47:3 (UTÖVÄGEN 6)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av samlingslokal, Boo Folkets Hus

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att tillåten våningsyta överskrids samt att utrymningstrappor placeras på mark som inte får bebyggas.

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 (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 62 370 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 37 800 kronor,
 - Avgift för kungörelse är 8 610 kronor.
- Totalt 108 780 kronor.

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

Vad händer nu?

Du har fått lov men får inte påbörja åtgärden förrän du har fått ett startbesked. Innan du får startbesked ska du ha tekniskt samråd med bygglovenheten där vi går igenom projektet och alla tekniska handlingar. Med detta beslut får du en kallelse till tekniskt samråd.

Ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av samlingslokal i en våning och vind med en byggnadsarea på 1016 m² och en bruttoarea på 1362 m². Byggnadens byggnadshöjd är 5,1 mått invid fasad från medelmarknivån. Fasaderna utförs med cementfiberskivor i faluröd kulör och taket



beläggs med sinuskorrugerade plattor i naturgrå cementfärg. Ansökan avser även skyltar ”Folkan” enligt tillhörande beslutshandlingar.

Lokalen ska inrymma Boo Folkets hus verksamhet då den tidigare byggnaden skadades i brand förra året. Delar av plattan och del av yttervägg kommer kunna återanvändas. Ärendet gäller lov för sex parkeringsplatser varav en är tillgänglig samt 30 cykelplatser. Övrig besöks- och personalparkering hänvisas till den allmänna parkeringen i Orminge centrum.

Enligt den verksamhetsbeskrivning som sökande lämnat in kommer samlingslokalen att användas för allmänheten, lokala föreningar och företag, kulturaktörer, musikskolor med flera. Personalorganisation består av 15 fastanställda och knappt 20 timanställda. Öppetiderna är 08.00 – 23.00 sex dagar i veckan och personalen schemaläggs utifrån verksamheternas behov.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 82, som vann laga kraft 24 januari 1969. Bestämmelserna innebär bland annat att användningen är allmänt ändamål. Fastigheten får bebyggas med högst 1300 m² i högst en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,6 meter, utöver angiven höjd får ej anordnas andra utrymmen än erforderliga maskinrum och ventilationsanläggningar. Bebyggelsen ska ges en gruppering och omfattning som överensstämmer med stadsplaneillustrationen.

Avvikelser från detaljplan

Förslaget avviker från gällande detaljplan då våningsytan överskrids med 62 m², det vill säga 4,8 % större än tillåten våningsyta än detaljplanen medger. Mindre del av utrymningstrapporna placeras på mark som inte får bebyggas.

Yttrande och kungörelse

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Ansökan har kungjorts i Dagens Nyheter den 12 februari. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökande har lämnat in yttrande från tillgänglighetssakkunnig. Den sakkunnige har bedömt att samlingslokalen uppfyller kraven på tillgänglighet.

Yttrande från remissinstanser

Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö har lämnat in följande synpunkter:

Med tanke på att fastigheten har förhållandevis lite högre vegetation, är det angeläget att befintlig uppvuxen vegetation skyddas under utbyggnadstiden.

Enheterna förutsätter att befintliga gång- och cykelstråk inte påverkas negativt av den planerade anläggningen. Så som ansökningshandlingarna är utformade, ansluter den södra utrymningstrappan så nära GC-vägen, att denna inte kan snöröjas. För att undvika denna situation, bör ingen del av trapporna ligga på prickmark. d.v.s. inga ”mindre avvikelser” bör tillåtas i detta avseende.



Enheterna hoppas också att utemiljö och rörelser runt fastigheten utformas på ett sådant sätt att utemiljön känns trygg och välkomnande samt att verksamheten interagerar med andra verksamheter i centrala Orminge. Behovet av parkeringsplatser för samlingslokalerna bör uppfyllas enligt kommunens parkeringstal för både cykel och bil.

Äldrenämnden har lämnat in generella synpunkter som att det behöver finnas tillgång till duschmöjligheter, möjlighet till integrerade verksamheter, tillgängligt för rullstolsburna, tillgängligt för rullatorer och toaletter som är tillgänglighetsanpassade.

Planenheten anför följande:

Folkets hus är en betydande målpunkt i området och beläget i nära anslutning till nybyggda bostadskvarter. Det är av stor vikt att byggnaden till sin utformning bidrar till att stärka platsen i sitt sammanhang. I detta fall ett centrumområde som står inför förnyelse, förtätning och försköning. Vidare är det av stor vikt att ny bebyggelse i centrumområdet utformas så att den stärker de offentliga stråk som finns i området. Invid aktuell fastighet löper två viktiga gång- och cykelstråk varav ett delvis är beläget inom fastigheten och saknar planstöd. Föreslagen ny byggnad bör utformas med fasader som bättre samspelar med sin omgivning vad gäller fasader ut mot de offentliga stråken. Detta gäller särskilt föreslagen byggnadsfasad mot väster som utformats som en baksida med få fönsterpartier och utrymningstrappor. En mer bearbetad fasad och särskilt en medveten fönstersättning kan exempelvis förstärka känslan av trygghet genom fler ögon mot gatan. En viktig aspekt i omdaningen av centrumområdet är att skapa trygga miljöer. Väl utformade, överblickbara och omhändertagna miljöer bidrar till trygghet. Kvalitativa material bidrar även till platsens attraktivitet och värdeutveckling. Det bör övervägas om föreslagen byggnad kan utformas med fasader av trä, puts eller plåt som är några av de bärande material som återfinns i pågående omdaning av Orminge centrum.

Kultur- och fritidsnämnden har angett följande:

Nämnden vill betona att Boo Folkets Hus sedan länge är välbesökt och nyttjas i hög grad för en bred kultur- och fritidsverksamhet, framför allt för barn och ungdomar. Nämnden är positiv till föreslagen bygglovsritning som säkerställer lokaler för musik, dans, teater, bild och form. Enligt förslaget tillgodoses behovet av ytor för så väl eget skapande, som publika event, möten, förråd, verkstäder, kök, servering och arbetsplatser för personal. Nämnden påpekar att detta är grundläggande förutsättningar för ett verksamhetsanpassat kulturhus. Lokalerna är väl genomtänkta ur tillgänglighetsperspektiv. Nämnden vill dock påpeka att en RWC-toalett i anslutning till omklädningsrummen är önskvärd. Genom att bygga en vind skapas möjlighet för fler och bättre musiklokaler, som ska kunna användas för musikskoleundervisning, lokala band och ungdomars spontana behov av att få göra musik. Detta ser nämnden som en viktig förutsättning att säkerställa och är därför mycket positiv till föreslagen vindlösning. Dessutom tillgodoses behovet av rationella personalutrymmen som är tillgänglighetsanpassade.

Nacka vatten och avfall har inget att erinra om förslaget.

Nacka kommuns stadsarkitekt har inget att erinra om förslaget.



Skäl till beslut

Nämnden bedömer att förslaget skapar goda förutsättningar för ett verksamhetsanpassat kulturhus som kan möta efterfrågan på kulturaktiviteter för alla målgrupper. I yttrande från kultur- och fritidsnämnden anger man att vinden skapar möjlighet för fler musiklokaler. Kommundelen Boo har sedan många år en brist på verksamhetsanpassade lokaler för musik.

Förslaget avser en överskriden våningsyta med 62 m², det vill säga en avvikelse om 4,7 %. Tidigare byggnad som stod på platsen var byggd i två våningar. Att återuppbygga byggnaden är inte möjligt på grund av planens våningsbestämmelse. Sökande behöver därför lösa alla funktioner i ett plan och vind. Sökande har valt att placera ventilation och teknik inne i byggnaden istället för i en påbyggnad på taket. Detta gör att ett större rum på vinden innehållande ventilation med mera upptar våningsyta. Byggnadens utseende eller volym påverkas inte av storleken på vindens våningsyta om vinden skulle minskas.

På fasad mot väster placeras två takkupor för att möjliggöra brandutrymning. Takkuporna bedöms inte påverka antalet våningar eller byggnadshöjden.

Ansökan har reviderats sedan remissyttrande inkom från trafikenheten. Revideringen gäller ändring av vinkeln av den södra utrymningstrappan. Trappan löper efter ändringen parallellt med byggnadens fasad och därmed inte längre inkräktar på snöröjning av gångvägen. Trapporna placeras med mindre del på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Sex parkeringsplatser är inritade för tillfälliga besök samt 30 cykelplatser. I övrigt, för personal och gäster hänvisar sökande till detaljplanens beskrivning (sida 3) där det står: "Parkeringsbehovet för daghemmet, föreningsgården och biblioteket, förutsättes tillgodosett med centrums parkeringsplatser."

Avvikelserna om överskriden våningsyta och trappornas placering bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen 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 förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Fasad/sektion/illustration
2. Nybyggnadskarta/planritning
3. Verksamhetsbeskrivning
4. Materialbeskrivning
5. Tillgänglighetsutlåtande
6. Yttrande från kulturnämnden
7. Yttrande från trafikenheten
8. Yttrande från planenheten

ÖVERSIKTSKARTA



