



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-01-02

B 2022-001823

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 88:1 (ALPHYDDEVÄGEN 1)

Ansökan om bygglov för ändrad användning av bilförsäljning och garage till handel samt lager till garage

Förslag till beslut

Bygglov för ändrad användning av lager till garage ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Bygglov för ändrad användning av bilförsäljning och garage till handel ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåten användning.

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kapitlet 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Gustaf Leander, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0323-11, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet är 79 360 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 64 000 kronor.

Total avgift är 143 360 kronor.

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

Granskad av JOHAHS



Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ändrad användning av bilförsäljning och garage till handel och lager till garage.

Del som ändras till handel utgörs av 2 201 kvadratmeter och del som ändras till garage utgörs av 2 400 kvadratmeter.

Med föreslagna ändringar anordnas handel på entréplan och garage på det övre planet. Sammanlagt ökar garageytan med 199 kvadratmeter.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S14. Enligt gällande detaljplan får aktuellt område får endast användas för garageändamål.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller tillåten användning, handel i stället för garageändamål.

Kulturmiljövärden

Aktuell fastighet är belägen inom Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Alphyddan karaktäriseras av den tidstypiska stadsplanen från efterkrigstiden med höga punkthus, trafikseparering och sparad naturmark. I stadsplanen har garaget använts som en kontrast mot punkthusen och har fått en tydlig skulptural utformning med den runda form och inbuktning mot Värmdövägen. Garaget och parkeringsplatsen på taket är viktig för att förstå tankarna bakom trafikseparering. Byggnaden berättar om bilismens genomslag i samhället och rådande stil- och planeringsideal under efterkrigstiden.

Yttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Remiss har skickats till trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö som anför i huvudsak följande. Det redovisade markparkeringsplatserna ska inte komma i konflikt med utbygganden av kommande entrén för tunnelbanestationen vid Alphyddevägen. Detta ska undersökas och redovisas i handlingarna. Det parkeringstal som har antagits för beräkning av parkeringsbehovet för verksamheten är acceptabel. Sökande bekostar uppsättning av vägmärken för lastplatsen på Alphyddevägen i samråd med kommunen. Enligt ansökan finns det idag 138 parkeringsplatser inom fastigheten. Av dessa platser är 90 disponibla. Enheterna undrar hur resterande platserna används, är de avsedda för uthyrning till boende i Alphyddan?

Sökanden anför i huvudsak följande i sitt svar på inlämnat yttrande. Uppgången för tunnelbana krockar inte med befintliga markparkeringsplatser. Markparkeringen ändras inte. Parkeringsplatserna hyrs primärt ut till hyresgästerna på fastigheten, men om efterfrågan finns får externa också hyra. Till exempel finns korttidsuthyrning till entreprenörer som arbetar med tunnelbanan.

Skäl till beslut

Enligt 9 kapitlet 30 § första stycket 1 plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om bland annat det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser.

Då bygglov för tillbyggnad av höjning av tak beviljats 1988 bedömer nämnden att befintliga avvikelser därmed har prövats. Åtgärderna kan således prövas.

Nämnden bedömer att föreslagna åtgärder inte påverkar de kulturhistoriska värden som kan tillskrivas garagebyggnaden, då inga utvändiga åtgärder utförs och takets funktion som parkering bibehålls. Vidare kommer övervägande del av byggnaden användas för garageändamål.

Nämnden bedömer att den del av ansökan som avser ändrad användning av lager till garage är förenlig med gällande detaljplan. Däremot bedömer nämnden att ändrad användning av bilförsäljning och garage till handel strider mot planbestämmelserna.

Enligt rättspraxis är det inte möjligt att bevilja en åtgärd som en liten avvikelse om marken ska användas för ett i planen icke avsett ändamål. Nämnden bedömer därför att föreslagen åtgärd inte är en sådan liten avvikelse som anges i 9 kapitlet 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen. Nämnden bedömer även att åtgärder inte är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt varför den heller inte uppfyller kraven i 9 kapitlet 31 b § punkt 2 plan- och bygglagen.

Enligt förarbetena bör det vara möjligt att i vissa fall medge bygglov efter genomförandetiden för en åtgärd som innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Detta kan bland annat omfatta service och mindre verksamheter som inte är störande i till exempel ett bostadsområde i syfte att få en blandning av olika funktioner och en mer levande stadsmiljö.

Att verksamheten ska utgöra ett komplement till den användning som har bestämts i planen innebär att den kompletterande användningen inte bör tillåtas om den är dominerande i förhållande till den användning som anges i planen. Minst hälften av byggnaden bör således användas för det ändamål som har bestämts i planen.

Enligt ansökan kommer garagebyggnaden utgöra garageändamål om 67,8 %, handel om 28,3 % och studiefremjande om 3,9 %.

Mot bakgrund av att garagebyggnaden till övervägande del får en planenlig användning och att avvikelsen utgör cirka en tredjedel (1/3) av byggnadens lokaler samt att tillkommande användning i form av handel bidrar till en blandning av verksamheter och funktioner i området, bedömer nämnden att åtgärden utgör ett sådant lämpligt komplement som anges i 9 kapitlet 31 c § punkt 2 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads-



och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt varsamhet och förvanskning.

Mot bakgrund av det ovanstående bedömer nämnden att bygglov kan ges.

Bygglovenheten

Gabriel Lundqvist
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Tillgänglighetsutlåtande
4. Parkeringsutredning
5. Projektbeskrivning

ÖVERSIKTSKARTA

