

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

POSTILJONEN 6

Ansökan om bygglov för påbyggnad av fläktrum på tak

Ärendet

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av fläktrum på taket av Mörby centrum. Fasadens material och utformning har inte redovisats. Sökanden kommer att inlämna en separat ansökan om lov för fasaden tillsammans med resten av fasaderna för de delar av centrumanläggningen som ska renoveras och upprustas.

Förslaget strider mot detaljplanen avseende byggnadshöjden som överskrids. Avvikelsen har tidigare år 2017 prövats och beviljats. Det bygglovet har vunnit laga kraft. Vid en sammanvägd bedömning av nya och befintliga avvikelser på fastigheten bedömde nämnden då att avvikelserna var små och förenliga med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen vilket innebär att ny bedömning av avvikelserna inte sker i detta ärende.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med liten avvikelse från detaljplanen för nybyggnad av fläktrum på tak med undantag av fasadmaterial, utformning och färg. Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen, PBL.
2. För att genomföra åtgärden krävs tekniskt samråd och en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mattias Mattsson, Torshamnsgatan 28 A, 164 40 Kista
3. Avgiften för handläggningen är 55 050 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet och villkor för lovet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Avgiften för beslutet är 55 050 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige, fakturan skickas separat.

Bakgrund

Den 6 december 2017 (§ 135) beviljade byggnadsnämnden bygglov med små avvikelser för utbyggnad av Mörby Centrum på före detta OKQ8-tomten. Nämnden beviljade även fasadändring av den befintliga centrumbyggnaden. Bygglovet innebar att avvikelser från detaljplanen bland annat på vissa delar av byggnaden överskred byggnadshöjden i den gällande detaljplanen, bland annat avseende tekniskt utrymme och hisstoppar. Delar av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

förslaget, t.ex. utbyggnaden mot OKQ8-tomten, genomfördes inte och bygglov har upphört att gälla.

Bygglov för det nu aktuella teknikrummet beviljades redan 2017 men genomfördes inte.

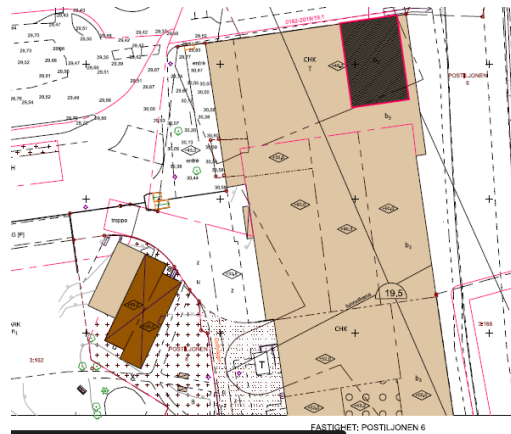
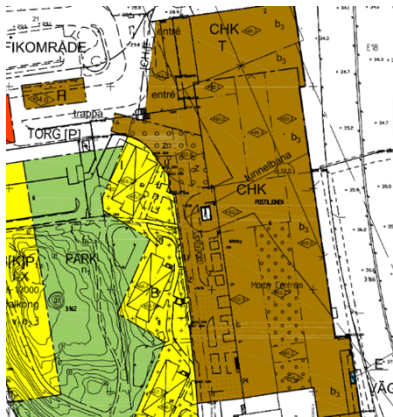
Enligt fastighetsägaren finns behov att ansöka om ett antal mindre avvikelser från detaljplanen för att kunna genomföra projektet. Skandia fastigheter motiverar ansökan på följande sätt:

Den nya teknik som tillkommer på husen är delvis till för att möta det ökade behov som tillkommer med utbyggnaden i norr, varför dessa behöver placeras enligt förslaget. Som en följd av att all teknik dimensioneras för att möta de högre krav avseende bullerdämpning, utsläpp, energiförbrukning, återvinning etc. som ställs idag, samt till de högt ställda miljömål fastighetsägaren eftersträvar för husen genom att miljöcertifiera projektet, är avsikten, som framgår av bygglovets, att bygga in utrustningen för att ytterligare minska påverkan på omgivningen såväl avseende störningar som estetiska värden.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheterna gäller detaljplan D262. Området inom fastigheten Postiljonen 6 (det befintliga centrumet) har beteckningen CHK1b3. Den tillåtna nockhöjden varierar i enlighet med de angivna måtten på plankartan. Området får användas för centrumändamål, handel och kontor.



Detaljplan för aktuell plats. Placering av fläktrum på tak.

Detaljplanen D262 för Mörby centrum antogs med utgångspunkt i tävlingsförslaget Solvind. Sedan dess har Skandia Fastigheter utvecklat projektet vidare och sökt bygglov för delar för bland annat södra kontorshuset och P-huset öster om E18. Samtidigt har utbyggnaderna norrut och västerut mot det nya busstorget, liksom ombyggnad av befintliga hus, studerats närmare ur teknisk, ekonomisk, innehållsmässiga och gestaltningsmässiga aspekter för att nu närma sig bygglovsansökan även för dessa delar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Yttranden/remiss

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Inkomna remissvar bifogas ärendet.

Några grannar har inkommit med synpunkter och ifrågasätter bullernivåerna från fläktrummet samt gestaltning av fasaden.

Kommentar:

Gestaltningen av fasaden kommer att hanteras i ett separat lov som ska omfatta hela den del av fasaden som ska renoveras inklusive fläktrumets fasad som är del av hela fasaden.

Sökanden har gett Akustikkonsulten i uppdrag med anledning av grannhörande avseende buller från tillkommande fläktrum 1 på tak i Mörby centrum att redogöra för vilka ljudnivåer som kommer att utgöra ett bidrag av buller från fläktrum 1, till närmsta bostad/skola.

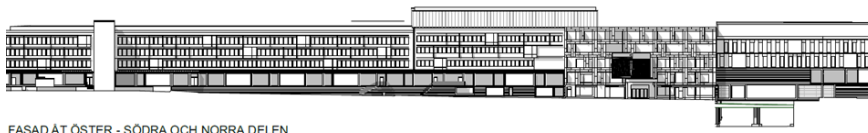
Enligt Akustikkonsulten ges, riktvärden för externbuller som kan appliceras på det aktuella fallet, i Naturvårdsverkets (NVs) Rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller".

Konsulten gör bedömningen att för projektet gäller att externt industribuller vid närmsta bostäder ej ska överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, oavsett tid på dygnet. För skolor gäller att 45 dBA ekvivalent ljudnivå ej ska överskridas. För att få marginal till riktvärdet och begränsa risken att ljudnivåerna från detta fläktrum inte ska bidra till att den totala ljudnivån avseende externt industribuller vid närmsta bostäder/skola överskrider ställda ljudkrav gäller att tillkommande ljud från detta fläktrum högst får uppnå 30 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmsta bostad/skola.

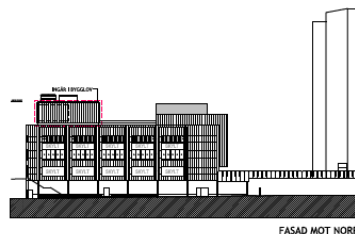
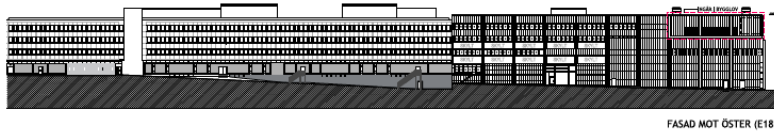
Remiss har även skickats till tekniska nämnden och kommunstyrelsen, som inte framfört någon erinran mot förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Den ursprungliga ansökan avsåg bygglov för påbyggnad av fläktrum på tak, ändrad användning av tidigare infart godsmottagning till nytt fläktrum samt byggnation av till- och frånlufttorn som ska förse nytt fläktrum i tidigare infart med till/frånluft. Bygglov för dessa åtgärder har beviljats med undantag av fläktrum på taket.



Bygglov från 2017 ovan

Datum
2023-12-12Diarienummer
B 2023-000353Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Ansökan enligt rödmarkering ovan

Med hänsyn till behovet av ventilationsanläggningen på den aktuella platsen för centrumanläggningen samt att volymen prövades i lov 2017 tillstyrker kontoret ansökan. Fastighetsägaren har informerats om att kontoret kommer att ställa höga krav på material, gestaltning och färgsättning av fasaderna.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektörJamal Esfahani
Stadsarkitekt**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Planritningar 2023-10-31
2. Situationsplan 2023-10-31
3. Fasadritningar 2023-10-31
4. Sektion 2023-10-31
5. Fasadritningar 2023-10-27

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. POSTILJONEN 6 Ansökan om bygglov för påbyggnad av fläktrum på tak
2. Remissvar från kommunstyrelsen 2023-08-09
3. Remissvar från tekniska nämnden 2023-09-01
4. Miljöutlåtande 2023-07-11
5. Remissvar 2023-11-28

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

6. Remissvar 2023-11-29
7. Remissvar 2023-11-29
8. Remissvar 2023-11-30
9. Remissvar 2023-11-30

För lovet gäller följande

Omfattning och utförande av kontroll

Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Vänligen beställ tid för tekniskt samråd och komplettera med kontrollplan och övriga tekniska handlingar som krävs inför tekniskt samråd via vår e-tjänster. Länkarna till e-tjänsterna för tidsbokning och komplettering finns på vår hemsida www.danderyd.se/komplettera-ditt-arende

Handlingar som ska inlämnas inför tekniskt samråd

- Förslag till kontrollplan/ rivningsplan.
- Konstruktionsritningar (bärförmåga, stadga och beständighet).
- VA- och ventilationsritningar krävs vid nybyggnad samt vid omfattande ändringar av systemen.
- Ytterligare handlingar kan komma att krävas.

Upplýsningar

För lovet utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Inga ändringar mot beviljat förslag får göras. Alla eventuella ändringar ska redovisas på ritning för handläggare och godkännas innan de får påbörjas. Ny ansökan/anmälan kan komma att krävas.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det publicerats i Post- och Inrikes Tidningar under förutsättning att ingen överklagan inkommit.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, förutsatt att miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan arbeten sätts igång bör sökanden förvissa sig om att beslutet inte överklagats och att det vunnit laga kraft.

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)
- grannar

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jamal Esfahani

Kungörelse:

- kungörelse sker i Post- och Inrikes Tidningar