



TJÄNSTESKRIVELSE

2014-10-14

Rev. 2014-11-03

B 2014-000790

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 37:68

Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, underjordiskt garage med uppstigningsbyggnad och stödmurar (Finnboda Udde)

Förslag till beslut

Ansökan avslås med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Ansökan avviker från detaljplanen avseende högsta totalhöjd, placering på prickmark, dvs mark som inte får bebyggas och byggnation av del av garage utanför det område som får underbyggas.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Marianne Andersson, som är certifierad kontrollansvarig, certifieringsnummer SC0066-13, med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

- avgiften för ansökan är 5 300 kronor,

Ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av två flerbostadshus i fyra våningar med underjordiskt parkeringsgarage med uppstigningsbyggnad samt två murar inom planlagt område. Ansökan avviker från planbestämmelserna gällande högsta tillåtna höjd med +0,4 m, placering av parkeringsgarage och uppstigningsbyggnad på punktprickad mark, som ej får bebyggas, samt placering av fem murar på punktprickad mark, dvs mark som inte får bebyggas.

Byggnaderna som ansökan avser är hus 1 och hus 2 samt garage med uppstigningsbyggnad. Hus 1 har en storlek om 2 271 kvm bruttoarea, med 22 lägenheter. Byggnadsarean är 653,5 kvm och totalhöjden är 17,9 m.
(7 st 4 RoK, 7 st 3 RoK, 8 st 2 RoK)

Hus 2 har en storlek om 1 764 kvm bruttoarea, med 14 lägenheter. Byggnadsarean är 487 kvm och totalhöjden är 17,9 m.
(3 st med 5 RoK, 4 st med 4 RoK, 3 st med 3 RoK, 4 st med 2 RoK)

Granskad av

Det underjordiska garaget har en bruttoarea om 2 150,5 kvm och uppstigningsbyggnaden har en bruttoarea om 13,05 kvm.

Totala bruttoarean är 6 185,5 kvm.

Garaget omfattar 65 parkeringsplatser för bilar, varav 4 är handikappanpassade.

Byggnaderna utförs med fasader som har en blandning av betongelement i färgerna grått, gult, ockra, orange och rött. Fasadpartier utförs även med stående vit träpanel och socklarna görs i grå betong. Vid entrépartierna görs stålpartier i ockra och röd färgsättning. Dörrar och garageportar görs i gult respektive grått. Fönsterpartierna vid entréer görs i ockra och rött, vid lägenheter och fönsterdörrar i gult. Balkongerna utförs med platta i betong med vit undersida och pinnräcken av aluminium.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP313 och DP374. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med bostäder samt bestämmelser om mark som får underbyggas med planterbart och körbart bjälklag, korsprickad mark som får bebyggas med parkeringsdäck samt punktprickad mark som inte får bebyggas. Detaljplanerna tillåter en totalhöjd om 17,5 m exklusive teknikutrymmen. Till detaljplanerna finns det ett gestaltungsprogram som bland annat föreskriver utformning, placering och materialval. Gestaltungsprogrammet är dock inte bindande.

Parkeringsbehovet beskrivs i planbeskrivningarna och bedöms vara 1 bilplats per lägenhet.

Yttranden

Berörda sakägare har givits tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Inga synpunkter har inkommit.

Stadsarkitekten har givits tillfälle att yttra sig över ansökan och har inte haft någon erinran.

Förslaget till beslut har kommunicerats med sökande som inkommit skrivelse gällande behov av ändring av detaljplanens underbyggnadsrätt då placeringen av den medför störningar för utbyggnaden, möjligheter till planteringar vid gatan samt en svårare fastighetsbildning.

Tidigare beslut

Detaljplan DP313, laga kraft vunnen 2013-04-24, ändrades genom tilläggsbestämmelserna i detaljplan DP374, laga kraft vunna 2005-12-16. Ändringarna syftade till att möjliggöra utbyggnad i området enligt intentionerna i detaljplan DP313 bland annat genom att ändra underbyggnadsrätten i planen så att underjordiskt garage skulle kunna sammanbinda de olika husen, möjlighet till större garage och planteringar i områdets park.

Förhandsbesked har för underjordiskt parkeringsgarage under prickmark har sökts under 2014, men återkallats av sökande.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beslutade den 27 augusti 2014 att återremittera ärendet för vidare handläggning och beredning för positivt besked i nämnden.

Skälen var att miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömde avvikelserna som små och att de överensstämde med planens syfte.

Skäl till beslut

Åtgärderna som ansökan avser innebär avvikelser från detaljplanen gällande placering av underjordiskt parkeringsgarage med uppstigningsbyggnad och murar på punktprickad mark, dvs mark som inte får bebyggas. Flerbostadshusen avviker också från högsta tillåtna totalhöjd då förslaget innebär en höjd om 17,9 m mot detaljplanens tillåtna 17,5 m.

Avvikelseerna gällande tillåten totalhöjd för flerbostadshusen bedöms utifrån avvikelsernas storlek gestaltungsprogrammets föreskrifter om att bergssidorna bakom byggnaderna inte ska skymmas. Avvikelseerna för byggnadernas höjd är +0,4 m och kan i sig betraktas som små. Sett till syftet med planen och syftet med gestaltungsprogrammet att inte skymma bergssidorna bakom byggnaderna bedöms förslaget som förenliga med detaljplanens syfte.

Avvikelseerna gällande placering av fem murar på punktprickad mark bedöms för sig som små och förenliga med detaljplanens syfte.

Avvikelseerna gällande placering av underjordiskt garage och uppstigningsbyggnad på punktprickad mark bedöms inte som små avvikelser och inte heller överensstämma med detaljplanens syfte.

Bygglovenheten gör bedömningen att detaljplanens syfte är att underjordiska garage ska placeras där underbyggnadsrätt finns angivet i planen. Även planbeskrivningen förtydligar att det området är avsett för underjordiskt garage. Detaljplanen ändrades under 2005 för att möjliggöra annan placering av garage än vad den ursprungliga planen avsåg. I ändringen ändrades punktprickad mark i ursprungsplanen till mark med underbyggnadsrätt. Därför görs bedömningen att det i syftet med detaljplanen gjorts skillnad på punktprickad mark och mark som är möjlig att underbygga. Sett till uppstigningsbyggnaden för garaget är den i sin helhet placerad på punktprickad mark. Enligt förarbeten till plan- och bygglagen kan en avvikelse någon meter in på prickmark vara möjlig, men inte placering helt på punktprickad mark., vilket är skälet till att placering av uppstigningsbyggnaden inte bedöms överensstämma med planens syfte och bestämmelser.

Parkeringsbehovet för bilar bedöms som tillräckligt då antalet platser uppgår till 65 st och behovet enligt planbeskrivningen är 1 per lägenhet, dvs 36 st. Garaget på den aktuella fastigheten syftar till att tillgodose parkeringsbehovet även för kommande bebyggelse på andra fastigheter.

Parkeringsbehovet för cyklar beräknas från Nacka kommuns parkeringstal för cyklar, dvs till 2 platser per lägenhet. Behovet är alltså 72 stycken. I det aktuella ärendet anordnas 72 st cykelparkeringsplatser.

Till detaljplanen har det tagits fram ett gestaltungsprogram. Föreslagna byggnader är i huvudsak anpassade till gestaltungsprogrammet, men avviker i vissa delar då de föreskrivna materialen i gestaltungsprogrammet givits andra placeringar i de föreslagna byggnaderna. Bygglovenheten bedömer dock att förslaget som helhet är anpassat till gestaltungsprogrammet och utformningen bedöms vara i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och



bygglagen. I övrigt bedöms förslaget uppfylla kraven i 8 kap. 1, 2, 4 och 5 §§ plan- och bygglagen.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Bygglovenheten bedömer sammantaget att avvikelserna i ansökan, placeringen av underjordiskt garage med uppstigningsbyggnad, två stödmurar på punktpreckad mark samt överskridande av tillåten totalhöjd för två flerbostadshus, inte är små avvikelser och inte heller är förenliga med planens syfte. Ansökan bör därför avslås.

Bygglovenheten

Jakob Weinert
handläggare

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Illustrationer
3. Översiktliga planritningar
4. Situationsplaner
5. Sektioner
6. Fasader hus 1
7. Fasader hus 2
8. Takplaner hus 1 och hus 2
9. Vindsplan hus 1 och hus 2
10. Takplan hus 1
11. Vindsplan hus 1
12. Takplan hus 2
13. Vindsplan hus 1
14. Planritningar hus 1
15. Planritningar hus 2
16. Murar
17. Entrée- och balkongdetaljer samt uppstigningsbyggnad
18. Ritningar garageutbredning