



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-04-11

B 2014-000021

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 37:66 (Finnboda kajväg 14F)****Ansökan om bygglov för bygglov för nybyggnad av 4 flerbostadshus****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen genom att del av byggnader och parkeringsplatser placeras på mark som inte får bebyggas samt genom att utformningen av byggnaderna avviker från gestaltungsprogrammet.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Marianne Andersson, Sollentunavägen 46, 191 40 Sollentuna, som är certifierad kontrollansvarig 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 bygglovet är 133 030 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 99 640 kronor och
- planavgiften är 185 500 kronor dvs. totalt 418 170 kronor.

**Ärendet**

Ansökan avser nybyggnad av 4 stycken flerbostadshus i fyra våningar om totalt 2512 kvm byggnadsarea, 9 971 bruttoarea och 1318 kvm öppenarea. Husen är placerade på pirar och innehåller totalt 92 lägenheter i varierande storlek uppdelade på 2-4 rum och kök. Utöver lägenheterna inrymmer huskropparna lägenhetsförråd, cykelrum/barnvagnsrum och rullstolsrum. Invid varje huskropp uppförs även fristående förråd. Fasaderna bekläds med fibercementskiva som ska efterlikna fjällpanel. Samtliga balkonger och uteplatser mot Saltsjön glasas in.

Parkering löses med 31 parkeringsplatser i Hamngaraget, 15st i Kajgaraget, 43st som markparkering längs Finnboda kajväg samt tre stycken på egen fastighet. Cykelparkering inryms på entréplan i samtliga hus.

Granskad av: PERSUN

I samtliga lägenheter installeras avfallsskvarnar för organiska sopor. Underjordsbehållare för oorganiska sopor, tidningar och wellpapp installeras på kajen i anslutning till pirarna.

## Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 452. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas för bostadsändamål. Byggrätten regleras genom byggrutor inom vilka byggnad får uppföras. Mark som är markerad med kors och prickar får endast bebyggas med skärmtak, balkonger, trapphus och förråd. Byggnad får uppföras i fyra våningar till en totalhöjd om högst +16,5 m över nollplanet (RH 00) exklusive tekniska utrymmen. Antalet parkeringsplatser ska enligt detaljplanen vara 1,0 per lägenhet. Bebyggelsen ska utformas enligt gestaltungsprogram.

Enligt gestaltungsprogrammet ska lägenheter i byggnaderna utföras som genomgående en- och tvåvåningslägenheter. Byggnadernas utformning ska föra tankarna till de gamla Waxholmsbåtarnas elegans och färg. Fasaderna ska utformas i vit liggande träpanel med klarlackade, alternativt järnvitriolbehandlade eksnickerier. Räcken ska utföras i smide med överliggare i ek. Däck kring byggnaderna ska vara i ek med stolpverk av stål.

## Yttranden

Berörda grannar har underrettats om ansökan och fått tillfälle att yttra sig.

Trafikenheten har inget att erinra mot parkeringslösningen.

Stadsarkitekten har deltagit i diskussioner kring avvikelser från gestaltungsprogrammet och har godtagit utformningen.

Avfallsenheten har godtagit sophanteringslösningen.

Risikanalys för vattenstånd vid Finnboda har inlämnats som redovisar att föreslagen plushöjd på +3,02(RH200) är tillräcklig för att klara såväl global vattenståndshöjning som vågspolning i samband med detta.

## Skäl till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att 18,4 kvm av varje flerbostadshus placeras på mark som inte får bebyggas. Totalt placeras 73,6 kvm (ca 3%) av byggnadernas area på mark som inte får bebyggas. Åtgärderna avviker även från detaljplanen genom att de tre parkeringsplatserna på egen fastighet placeras på mark som inte får bebyggas samt genom att utformningen av byggnaderna avviker från gestaltungsprogrammet.

Avvikelserna från gestaltungsprogrammet motiveras från sökanden av att efterfrågan på etagelägenheter har minskat sen detaljplanen togs fram 1998 samt att utvecklingen av material har gått framåt. Förslaget innehåller därmed enbart genomgående enplanslägenheter. Byggnaderna utförs i material som liknar de i gestaltungsprogrammet men är tåligare och kräver mindre underhåll. Läget medför en utsatthet för havsvatten och vind varför man har valt att använda sig av oorganiska material. Den liggande träpanelen ersätts med genomfärgande fibercementskivor i vit kulör monterade likt träpanel. De tunna smidesräckena ersätts av rostfria lackerade räcken. Eksnickerier ersätts av aluminiumpartier målade i en färg som på håll upplevs som trä. Trädäcket byts på framsidan mot Finnberget



ut mot betong för att minska halkrisken samt för minskat underhåll. Däcket mot Saltsjön utförs i trä.

Skillnaderna i fasadutformning från illustrationerna i gestaltningsprogrammet bedöms som godtagbara. Trots avvikelser från gestaltningsprogrammet bedöms byggnadernas gestaltning uppfylla det syfte som finns i detaljplanen samtidigt som de utförs i hållbara material.

Avvikelserna från detaljplanen bedöms sammantaget som små och förenliga med planens syfte. Bygglovenheten bedömer vidare att åtgärden uppfyller anpassnings- och utformningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen. Bygglov bör därmed ges enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen.

### **Bygglovenheten**

Anna-Karin Romanus Gillström  
handläggare

#### **Bilagor**

1. Översiktskarta
2. Ritningar
3. Beskrivning av projektet
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Parkeringsredovisning
6. Yttrande angående tillgängligheten
7. Gestaltningsprogram