



## TJÄNSTESKRIVELSE

2015-04-27

B 2014-001783

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**Sicklaön 37:67 (Finnboda Kajväg 6-10)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Marianne Andersson, SC0066-13, 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 120 840 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 99 640 kronor,  
totalt 220 480 kronor.

Planavgift är redan debiterad.

**Ärendet**

Ansökan omfattar nybyggnation av tre flerbostadshus (hus 1-3) innehållande 93 bostadslägenheter med tillhörande bostadskomplement. Total byggnadsarea är 1 426 m<sup>2</sup> och total bruttoarea är 11 145 m<sup>2</sup>. Husen är i 10 våningar varav de två översta våningarna är indragna. Entréerna mot kajen på bottenvåningarna är indragna, utförda som en portik. Totalhöjd för de tre husen är +34,5 meter över nollplanet.

Fasader på de tre byggnaderna utförs med tegel i tre olika kulörer. Hus 1 har ett mörkare tegel, hus 2 ett mellanmörkt tegel och hus 3 ett ljusare tegel. Inom varje enskild fasad finns en variation mellan tegelstenar i kulör. Tak utförs av falsad bandsträckt plåt i svart kulör och kläs delvis av solpaneler i svart kulör. Fasaddelar bakom de inglasade hörnbalkongerna, liksom fasaderna på de två översta indragna våningarna, utförs av varmförzinkad plåt. Hörnbalkonger utförs inglasade, övriga balkonger utan inglasning. Hörnbalkongerna har en svagt lutande fasad som gör att balkongerna blir grundare ju högre upp på fasaden de sitter. Räcken på balkonger upp till och med våning 8 utförs som pinnräcken i kulör lika den varmförzinkade plåten. Balkonger på våning 9-10 förses med glasträcken.

Granskad av TOVAND

De tre husen innehåller:

21 st lägenheter med 2 RoK,

24 st lägenheter med 3 RoK,

45 st lägenheter med 4 RoK,

3 st lägenheter med 5 RoK.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan 313. Planen syftar enligt planbeskrivningen till att möjliggöra en omdaning av Finnboda varvsområde med hänsyn tagen till områdets mycket speciella förutsättningar och riksintresset för kulturminnesvården. Vidare är syftet att åstadkomma en unik och inbjudande stadsdel där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från varvsepoken.

Parkeringsbehovet i planbeskrivningarna bedöms vara 1 bilplats per lägenhet, p-tal 1,0.

Området bedöms inte vara utsatt för trafikbuller.

Bestämmelserna i detaljplanen för de tre byggnaderna innebär bl.a. att byggnaderna får uppföras i 10 våningar, varav de översta två våningarna indragna. Högsta totalhöjd över nollplanet får vara 34,5 meter. Bottenvåningarna ska utföras med portik mot kajen.

### **Kulturmiljövården**

Fastigheten ingår i ett större område som är klassat som riksintresse för kulturminnesvården. Kvalitetsprogrammet har som syfte att formulera övergripande riktlinjer för Nackas "norra kust" som helhet och rekommendationer för bevarande och utveckling inom avgränsade förändringsområden. Finnboda varv är ett sådant förändringsområde. Kvalitetsprogrammet antogs i kommunfullmäktige 1999.

### **Yttranden**

Sökanden har också låtit ta fram ett utlåtande om tillgänglighet. Utlåtandet nämner att projektet, så långt det går att bedöma i detta skede, bedöms uppfylla gängse rekommendationer och krav avseende tillgänglighet.

Sökanden redovisat parkering med ett p-tal på 0,9 vilket understiger planbeskrivningens p-tal på 1,0. Sökanden motiverar det minskade p-talet med områdets förhållandevis goda kollektivtrafikläge och avståndet till innerstaden som medger bra möjlighet för cykelpendling. Sökanden kommer att iordningställa p-platser för bilpool. I området finns service som livsmedelsbutik, förskola samt grundskola. Natur- och trafiknämnden beslutade vid sammanträde 2015-05-19 att godkänna ett sänkt parkeringstal till 0,9. Nämnden skriver i sitt beslut att det är viktigt att kommande förrättningar inte förändrar det faktum att alla parkeringsplatser ska ligga på kvartersmark. Natur- och Trafiknämnden förutsätter att HSB:s åtaganden enligt den parkeringsutredningen de redovisat villkoras i bygglovet.

### **Skäl till beslut**

Ansökan bedöms följa detaljplanens bestämmelser och syfte. Anpassnings- och utformningskraven i plan- och bygglagen bedöms uppfyllas med förslaget.

Gestaltningssprogrammet innehåller råd för hur olika byggnadselement ska utformas, men inga tydliga anvisningar för den tillkommande bebyggelsen. Bl. a. står att entréer tydligt bör markera sig i fasad och att trapphusen ska ansluta till trottoar utan större yttre



nivåskillnader. Balkongfronter ska utformas med hög estetisk ambition, glas och metall är en lämplig kombination. Fönstersättning ska vara genomtänkt och enhetlig.

I gestaltningsprogrammet finns enkla skisser som visar på hur de tre byggnaderna skulle kunna utformas. I skisserna är samtliga fasader svagt inåtlutande.

Byggnaderna avviker från skisserna i gestaltningsprogrammet då samtliga fasader inte är inåtlutande, utan endast hörnbalkongerna. Då gestaltningsprogrammet inte är bindande och skisserna är illustrationer över en tilltänkt kommande bebyggelse bedöms ansökan följa gestaltningsprogrammet.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska bevilja bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

## **Bygglovenheten**

Per Sundin  
handläggare

### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Ritningar i urval
3. Material & kulörbeskrivning
4. Illustrationer

## Översiktskarta

