



TJÄNSTESKRIVELSE

2015-08-18

B 2015-000355

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE I:426,
**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus,
komplementbyggnader, parkeringsplatser och murar**
Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Sven-Erik Heinby, Klostergatan 16, 645 30 Strängnäs, 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 106 920 kronor, avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 77 760 kronor, dvs totalt 184 680 kronor.

Ärendet

Ansökan avser nybyggnad i Grindstugeparken av tre flerbostadshus, två hus i sex våningar och ett hus i fem våningar. Fasaderna utförs i betong med ytstruktur av horisontell spårning i vita (NCS S 0502-Y), blågrå (NCS S 5502-B), beige (NCS S 1502-Y50R) och gröngrå (NCS S 4502-Y) kulörer. Kulörerna är kopplade till respektive trapphus. Sockelvåningarna utförs med betongelement i beige (NCS S 1502-Y50R) med diagonalt reliefmönster. Två av bostadshusen har tak som beläggs med svarta betongpannor och ett har tak som beläggs med mörkgrå papp och antracitgrå plåt. Balkongerna har omväxlande glasfronter, smidesräcken och fronter av perforerad plåt. Fönsterprofilerna är vita (NCS S 0502-Y).

Bostadshusen inrymmer sammanlagt åttio lägenheter, fem lägenheter med 1 rok, tjugotvå med 2 rok, trettiotvå med 3 rok och tjugoen med 4 rok. Total bruttoarea är 8 193 m².

Utrymme för sopor finns i tre miljöhus med fasader i faluröd, stående träpanel och tak belagda med antracitgrå papp.

Granskad av Loveed

I kvarteret finns 162 cykelparkeringsplatser och 4 parkeringsplatser för rörelsehindrade; 72 parkeringsplatser för bilar ligger i blivande gemensamhetsanläggning i garage i kvarteret Tollare torg. Den sökande har träffat avtal med ett bilpoolsföretag om upprättande av bilpool från och med inflyttningen av den första etappen och fem år framåt enligt överenskommelse som träffats mellan den sökande och Nacka kommun.

Ansökan avser även bygglov för stödmurar och plank mellan uteplatser.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D 534, som vann laga kraft 2013-03-20. Bestämmelserna innebär bl.a. att användningen är bostäder. Mindre byggnadsdelar som balkonger och burspråk med en minsta fri höjd av 3,5 meter och stödmur med en höjd av högst 1,0 meter får uppföras på mark som inte får bebyggas.

Bebyggelsens utformning, markens anordnande mm ska i huvudsak följa ”kvalitetsprogram för gestaltning”. Vissa gestaltungsföreskrifter är tvingande.

Byggnadernas högsta totalhöjd över nollplanet anges i detaljplanen.

Markerade träd ska bevaras och marklov krävs för trädgård i området.

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 55 dB(A) och samtliga lägenheter ska ha en uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Yttranden

Enheten för teknik, VA och avfall har i remissyttrande svarat att placeringen av miljöhus 2 och 3 är ganska bra, men har önskemål att husen flyttas närmare vägen eftersom avståndet till vägen är mer än 10 meter. Miljöhus 3 anses inte bra eftersom avståndet till vägen är mer än 20 meter och man önskar flytta miljöhuset närmare Tollarevägen.

Trafikverket har svarat att antalet parkeringsplatser är tillräckligt med antagande att den sökande även anordnar bilpoolsplatser enligt avtal som redovisas i bygglovhandlingarna.

Berörda grannfastigheter ägs av den sökande och har därför inte hörts.

Tidigare beslut

Marklov för schaktning, fyllning och fällning av träd gavs 2014-12-11, dnr B 2014-1582.

Skäl till beslut

Förslaget avviker från gällande detaljplan genom att tre entrépartier på hus 1 ligger 0,54 meter in på mark som inte får bebyggas och totalhöjden på hus 3 överstiger tillåten totalhöjd 52,5 meter med 1,3 meter.

Avvikelserna bedöms som små och förenliga med detaljplanens syfte vid en samlad bedömning. De delar av hus 1 som ligger på mark som inte får bebyggas är vardera på endast ca 2 m² och ligger endast ca 0,5 meter in på mark som inte får bebyggas. Totalhöjden på hus 3 överstiger tillåten totalhöjd på en begränsad del, cirka 50 m², som innehåller fläkttrum.

Utrymmena för avfall är placerade på de delar av fastigheten som avsatts för detta i detaljplanen. Miljöhus 3 kan inte flyttas närmare Tollarevägen eftersom det ligger tomtgräns och en flyttning skulle innebära att byggnaden hamnar på grannfastigheten.



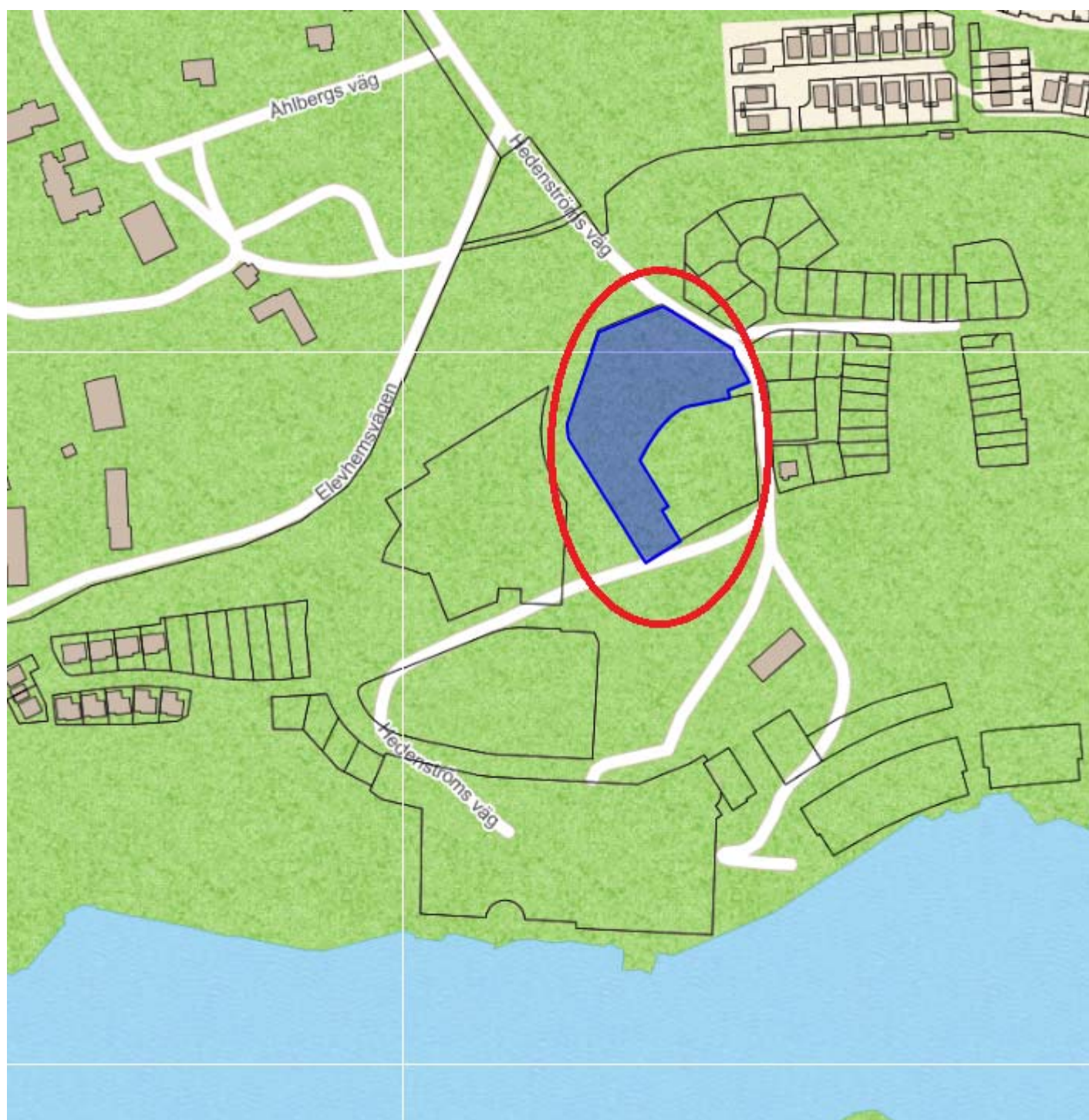
Förslaget följer kvalitetsprogrammet i tillämpliga delar och de tvingande gestaltungsföreskrifterna.

Förslaget bedöms uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § plan- och bygglagen avseende bland annat stads- och landskapsbild, en god helhetsverkan, lämplighet för ändamålet, tillgänglighet och god form-, färg och materialverkan.

Bygglovenheten anser att bygglov kan ges.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare





Bilagor

1. Situationsplan
2. Planritningar
3. Fasader
4. Illustration
5. PM gestaltning
6. Remissyttrande Teknik, VA och avfall
7. Remissyttrande Trafikenheten