



## TJÄNSTESKRIVELSE

2016-09-28

B 2016-001129

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

### Tollare 2:2, Sockenvägen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 33 gruppbyggda småhus/radhus med ett förråd och en parkeringsplats på tomten. Ansökan om bygglov för 4 miljöstationer, 3 plank samt 17 gemensamma parkeringsplatser. Marklov för nivåförändringar av mark kring byggnaderna.

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtas Stig Bergman, Byggbesked, AB, Rinkebyvägen 1, 18236 Danderyd som är certifierad kontrollansvarig med SP certifiering certifikatsnummer SC0857-12, behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 96 800 kronor
- avgiften för startbeskedet är 79 200 kronor, totalt 176 000 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3

### Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av 33 radhus i två våningar som alla har 5 RoK. Gavelradhusen har 78,7 m<sup>2</sup> byggnadsyta och mitthusen har 76,7 m<sup>2</sup> byggnadsyta. På varje radhusfastighet finns en parkeringsplats och en förrådsbyggnad. Ansökan om nybyggnad av 4 miljöstationer, 3 plank samt att anlägga 17 gemensamma parkeringsplatser. Ansökan om marklov för nivåförändringarna av mark kring byggnaderna. Sammanlagd byggnadsarea för samtliga byggnader är 2995 m<sup>2</sup>. Sammanlagd bruttoarea för samtliga byggnader är 5564 m<sup>2</sup>.

Nämnden föreslår att bygglov och marklov ges.

Granskad av ELIDU

## Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av 33 gruppbyggda radhus i två våningar som alla har 5 RoK. Gavelradhusen har 78,7 m<sup>2</sup> byggnadsyta och mitthusen har 76,7 m<sup>2</sup> byggnadsyta. Sju av radhuslängorna innehåller tre lägenheter och har en byggnadsyta på vardera 234,1 m<sup>2</sup> och tre radhuslängor innehåller fyra lägenheter och har en byggnadsyta på vardera 310 m<sup>2</sup>.

På varje radhusfastighet finns en parkeringsplats och en förrådsbyggnad.

Trettioen av förrådsbyggnaderna har 12 m<sup>2</sup> byggnadsarea och ett sammanbyggt förråd för två radhus har 23,5 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Ansökan om bygglov för 4 miljöstationer på vardera 7,7 m<sup>2</sup> och 3 plank mot de gemensamma parkeringarna. Ett plank väster om hus H, ett plank söder om hus B, ett plank söder om hus A. Planken är 1,25 höga och av trä som målas i mörkgrå kulör, NCS S 7502-B.

Sammanlagd byggnadsarea för samtliga byggnader 2995 m<sup>2</sup>.

Sammanlagd bruttoarea för samtliga byggnader är 5564 m<sup>2</sup>.

Totalhöjd för hus A, B och E är + 40,2. Totalhöjd för hus C och D är +40,4. Totalhöjd för hus F och G är +40,6. Totalhöjd för hus H och I är +41,4. Totalhöjd för hus J är 40,9.

Samtliga hus är måttsatta med höjdsystemet RH2000.

Radhusens fasader är av trä med liggande panel och plywood i sju kulörer: mörkröd NCS S 6030-Y90R, mörkgrön NCS S 7010-G10Y, mossgrön NCS S 7010-G50Y, gul NCS S 3030-Y20R, brun NCS S 6005-Y50R, ljusgrå NCS S 2502-Y och mörkgrå NCS S 7502-B.

Radhusens tak har betongpannor i tegelröd, mellangrå och svart kulör.

Radhusens entrédörrar har mörkröd NCS S 4550-Y80R eller grå NCS S 7000-N kulör.

Förrådsbyggnadernas fasad är av trä med liggande träpanel i samma kulör som respektive hus. Förrådsbyggnadernas tak har svart papp.

Miljöstationerna har väggar av gles träpanel och taken har svart papp.

Ansökan om bygglov för nio gemensamma parkeringsplatser mellan hus A och hus B och åtta gemensamma parkeringsplatser mellan hus H och Hus I. Det vill säga sjutton gemensamma parkeringsplatser varav två är tillgängliga.

Ansökan om marklov för nivåförändringar av mark kring byggnaderna.

## Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 578. Bestämmelserna innebär bl.a. att marken skall användas för bostäder och vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen innehåller sju radhuslängor med tre till sju lägenheter. Tillkommande bebyggelse skall utformas och färgsättas i enlighet med gestaltungsprogrammet som tillhör detaljplanen.

I gestaltungsprogrammet föreslås att radhusen ska uppföras i trä och färgsatts med färger som följer den omgivande naturens färgskala. Exempelvis kan träfasader slammas i toner som rött, svart, ockra eller grönt för anpassa sig till det omgivande skogspartiet. Där bebyggelsen gränsar till den öppna ängsmarken ska fasaderna färgsättas med jordfärger för att inte slå mot skogsbrynet. Hela området ska ha en sammanhållen färgsättning.

De privata trädgårdarna ska erbjuda de boende ett intimt skyddat uterum. Kring dessa tillåts plank, höga häckar och spaljéer.

Inom området anordnas parkeringsgårdar om högst 12 parkeringsplatser för de boende. Parkeringsgårdarna avgränsas mot gata och gård med häck, plank eller mur. Parkeringsytor inom kvartersmark utförs i huvudsak med markbeläggning av asfalt. Parkeringsplatser för besökande ryms inom parkeringsgårdarna. Dagvatten i området omhändertas lokalt där så är möjligt. Större parkeringsgårdar förses med oljeavskiljare.

Radhusen har gemensamma sopkärl på kvartersmark. Dessa är placerade invid den torgbildning som vändplatsen för sop- och lastbilar utgör. På grund av dess centrala placering i området får sophusens gestaltning en stor betydelse. Spaljéhus med plats för klättrväxter mot fasad fungerar även som rumsbildande element. Spaljéhus ska harmoniera med omgivande bebyggelse i färg och form för att bevara intrycket av en sammanhängande bebyggelse.

Högsta totalhöjd för radhusen är +41,0 meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss. Höjdangivelsen är angiven i RH00 vilket motsvarar +41,525 i RH 2000. Högsta totalhöjd för uthus och garage är +35 meter. Mark inom kvartersmark ska saneras i samråd med tillsynsmyndighet till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Planområdet omges på tre sidor av Naturreseptatet Tollare.

### **Avvikelser från detaljplan**

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller en miljöstation vid parkeringen mellan hus H och hus I som är placerad på mark som inte får bebyggas.

### **Yttranden**

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna svarstid t o m 5/10.

### **Yttranden från remissinstanser**

Nacka vatten VA har följande synpunkt att dikesavvattningen utmed norra gränsen mot natur måste lösas så inte instängt vatten bräddar in på kvartersmark. Diken är redovisade med blått rit A-00.1-02.

Nacka vatten avfall har synpunkten att avståndet från byggnadens entré till utrymmen för avfall inte bör överstiga 50 meter.

Trafikenheten har synpunkten att sikten intill in- och utfarter från parkeringar ska vara god och siktskymmande föremål ska inte förekomma.

### **Yttranden från sökanden**

Sökanden har svarat att sikten inte blir något problem då man planerar att plantera lägre buskar för att skilja av tomterna och en planteringsgrop med ett träd bredvid utfarten.

Sökanden har tagit fram ett utlåtande om tillgänglighet som omfattar markplanering, entréförhållanden och bostadsutformning.

### **Markägoförhållanden och fastighetsreglering**

Planområdet omfattar hela fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget AB samt del av Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun. Fastighetsreglering pågår som följer detaljplanens intentioner.

### **Skäl till beslut**

Miljöstationen vid parkeringen mellan hus H och hus I är placerad på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen är sådan att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. De längsta avstånden till miljöenheterna från en entré är 57 meter vilket nämnden bedömer som acceptabelt.

Nämnden bedömer att den förslagna byggnaden följer detaljplanen och gestaltningsprogrammet.

Nämnden bedömer att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

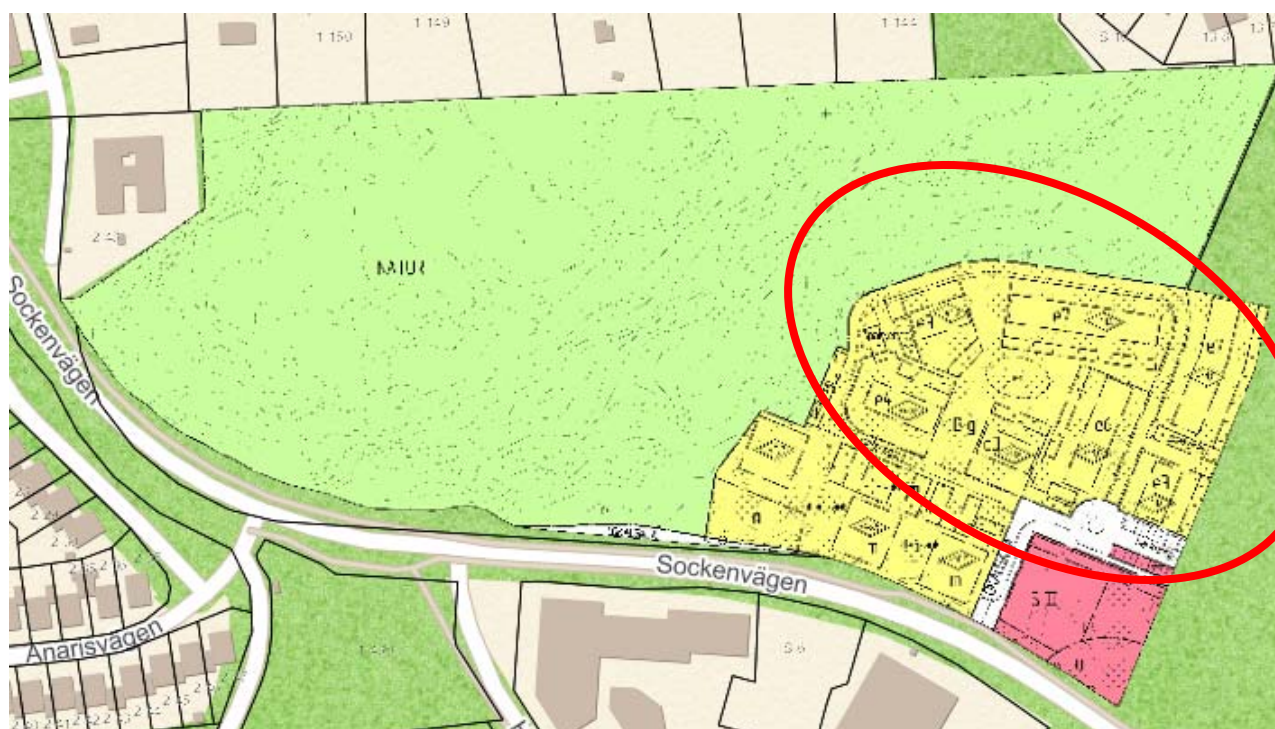
Nämnden bedömer att bygglov och marklov kan ges

### **Bygglovenheten**

Kerstin Starborg  
handläggare

### **Bilagor**

Ansökan  
Ritningar  
Färgsättning  
Perspektiv



Den röda ringen visar placering av aktuella byggnader