



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-11-04

B 2016-001394

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Tollare I:484, Tollarevägen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus med 96 lägenheter, parkeringsplatser och murar. Marklov.

Förslag till beslut

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

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Atos Gordh, Hifab AB, Box 190 90, 10432 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och behörighetsnummer SC 1384-11.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet är 125 400 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 103 400, totalt 228 800 kronor.

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

Sammanfattning

Bygglov söks för fyra flerbostadshus med totalt 96 lägenheter, parkeringsplatser och murar. Marklov söks för ändring av marknivåer.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende balkonger och burspråk på hus C och D som är 0,35 meter för djupa, balkongerna på nordvästra gavlarna på hus C och D som ligger 0,5 meter över mark som inte får bebyggas och balkonger och burspråk på hus B som är 0,2 meter för djupa. Totalhöjden för hus B överstiger tillåten totalhöjd med 0,28 meter, totalhöjden för hus C med 0,40 meter och hus D med 0,10 meter. Murar ligger på mark som inte får bebyggas.

Avvikelsen bedöms vara liten.

Granskad av KERSTA



Förslaget bedöms följa det kvalitetsprogram för gestaltning som är kopplat till detaljplanen. Nämnden bedömer att mark- och bygglov kan ges.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för fyra flerbostadshus med en total byggnadsarea på 1 701 m², en bruttoarea på 11 561 m² och en öppenarea på 1 589 m². De fyra flerbostadshusen har fyra till nio våningar.

Byggnaderna ligger på ömse sidor av Tollaretrappan, som inte ingår i bygglovet.

Bygglov söks för murar och tolv parkeringsplatser öster om hus B.

Marklov söks för ändring av marknivåer.

Byggnaderna innehåller 96 lägenheter, fördelade med 23 på 2 rok, 24 på 3 rok, 23 på 4 rok, 9 på 5 rok, 1 på 6 rok och 16 på smålägenheter (studios) på upp till 45 m².

Enligt dagsljusberäkning som inlämnats klarar inte alla rum kravet i Boverkets byggregler på dagsljus enligt metodberäkning Svensk Standard SS 91 42 01.

Fasaderna är klädda med omlottlagda skifferplattor och taken beläggs med gummiduk. Fönsterprofilerna är klädda med aluminium i grafitgrå kulör och balkongräckena är av glas med överliggare i grafitgrå metall. Burspråken utförs med stålprofiler klädda med kopparplåt och vinterträdgårdarna med utförs med tunna grafitgrå stålprofiler. Socklarna och fönsternischerna kläs med mörkgrå fibercementskivor.

Bilparkering anordnas med 42 platser i garage, 12 platser genom markparkering, 22 platser i Tollare Terrass för vilka man har servitut och 2 platser i bilpool på Tollare 1:477.

Cykelparkering anordnas med 50 platser i cykelrum i hus B och 140 platser i markplan.

Soprum ligger i bottenvåningarna mot Tollareslingan och Tollarevägen.

Ansökan gjordes för del av Tollare 1:16, därefter har fastigheten Tollare 1:484 styckats av från Tollare 1:16.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner DP 579 och DP 526. Användningen är bostäder, handel och kontor. Detaljplanen anger högsta totalhöjd i meter över nollplanet för byggnader och underbyggda gårdar. Planens höjdsystem är RH00. På detaljplanekartan markerade träd ska bevaras.

Avvikelser från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende balkonger och burspråk på hus C och D som är 0,35 meter för djupa, balkongerna på nordvästra gavlarna på hus C och D som ligger 0,5 meter över mark som inte får bebyggas och balkonger och burspråk på hus B som är 0,2 meter för djupa. Totalhöjden för hus B överstiger tillåten totalhöjd med 0,28 meter, totalhöjden för hus C med 0,40 meter och hus D med 0,10 meter.

Murar ligger på mark som inte får bebyggas.

Gestaltningsprogram

Utformning av bebyggelse, markens anordnande mm ska i huvudsak följa ”kvalitetsprogram för gestaltning”. Markerade avsnitt i kvalitetsprogrammet ska följas.

Enligt gestaltningsprogrammet ska området bebyggas med en tät, stadsmässig bebyggelse i 3-9 våningar varav flera i souterräng. Husen ska terrasseras mot sjön och utsikten.

Lägenheterna ska förses med burspråk och stora balkonger för att ta tillvara utsikt och sol.

För område Tollaretrappan skriver gestaltningsprogrammet som bindande bestämmelse:

Tollaretrappan utgör den viktigaste länken mellan Tollares övre del vid Tollare torg och bebyggelsen vid vattnet kring Tollare Hamntorg. I stråket planeras för två offentliga hissar som gör Hamntorget tillgängligt för rörelsehindrade. Det är viktigt att sikten mot Lännerstasundet hålls öppen. Därför ska byggnaderna placeras i liv med varandra för en tydlig siktlinje.

I den text som inte är bindande står det att gestaltningsprogrammet beskriver hur området är tänkt: Tollaretrappan omges av flerbostadshus i ca fyra våningar som terrasseras allt eftersom trappan klättrar ned mot Tollare Hamntorg. Husen är putsade i ljus kulör.

Fasaderna mot trappan förses med burspråk som ökar lägenheternas kontakt med vattnet.

Remissyttranden

Nacka vatten AB har avseende VA svarat att man inte har något att erinra.

Nacka vatten AB har avseende avfall svarat att man inte har några synpunkter.

Trafikenheten har svarat att **ÅTERSTÅR**

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man inte har några synpunkter.

Yttranden från grannar

Berörda grannar, ägare till fastigheterna Tollare 1:431, 1:429, 1:476 och 1:477 har beretts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden har kommit in.

Tidigare beslut

Marklov för sprängning gavs på delegation 2014-12-22, dnr B 2014-1468.

Skäl till beslut

Nacka vatten AB har inga synpunkter på VA- och avfallslösning.

Trafik **ÅTERSTÅR**

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter.

Avvikelsen från detaljplanen bedöms vara liten.

Förslaget bedöms följa gestaltningsprogrammet genom utformningen och även materialen: sten, stål, koppar och fibercement som anknyter till den tidigare industrimiljön på platsen. Byggnaderna är utformade med burspråk och har en livfull och intressant materialbehandling.

Förslaget avviker från Boverkets byggregler genom att tretton rum inte uppfyller kraven i Boverkets Byggregler på dagsljus enligt beräkning enligt Svensk Standard SS 91 42 01. Den sökande har i kommentarer redogjort hur man kompenserar för det, genom stora fönsterytor, ljusa ytor mm. Schablonvärdet i Boverkets byggregler att fönsterglasarean ska vara minst 10% av golvytan uppfylls.



Förslaget avviker från Boverkets byggregler genom att avståndet från entrén till hus B till soprummet är 55 meter i stället för kravet på 50 meter. Den sökande har redogjort för att skälet är att man inte anser det lämpligt att ha soprumsdörren ut mot gatan.

Förslaget avviker från Boverkets byggregler eftersom plats för handikapparkering inte kan anordnas inom 25 meter från entrén till hus A. Däremot kan hus A angöras inom 25 meter och handikapparkeringsplats finns öster om hus B.

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

Nämnden bedömer att mark- och bygglov kan ges.

Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Följebrev
3. Nybyggnadskarta
4. Situationsplan
5. Planer, 27 ritningar
6. Fasader, 10 ritningar
7. Färglagd fasadritning
8. Färglagd fasadritning
9. Sektioner, 8 ritningar
10. Illustration
11. Material- och kulörbeskrivning
12. Kommentarer dagsljusberäkning
13. Areasammanställning
14. Utlåtande tillgänglighet
15. Remissvar Södertörns brandförsvarsförbund
16. Remissvar Nacka vatten AB avseende avfall
17. Remissvar Nacka vatten AB avseende VA

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.