



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-09-01

Rev 2016-09-20

B 2016-001185

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Tollare I:140, Tollareslingan

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med 124 lägenheter, murar och parkeringsplatser. Marklov

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § och 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende en balkong på hus 7 som ligger över mark som inte får bebyggas och parkeringsplatser för rörelsehindrade vid hus 1 som ligger på mark som inte får bebyggas..

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Henrik Ström, Forsen Projekt AB, Box 208, 101 24 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och med behörighetsnummer 1053-KA4-1531.

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

avgiften för bygglov är 196 350 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 151 800, totalt 348 150 kronor.

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

Sammanfattning

Bygglov söks för fem flerbostadshus med totalt 124 lägenheter och murar. Marklov söks för ändring av marknivåer. Åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen när det gäller en balkong på hus 7 som ligger över mark som inte får bebyggas och parkeringsplatser för rörelsehindrade vid hus 1 som ligger på mark som inte får bebyggas. Avvikelserna bedöms

vara små. Förslaget bedöms följa det kvalitetsprogram för gestaltning som är kopplat till detaljplanen. Bygglovenheten bedömer att bygglov kan ges.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för fem flerbostadshus med en total byggnadsarea på 3 148 m², bruttoarea på 20 120 m² och öppenarea på 1 438 m². Flerbostadshusen består av fem byggnadskroppar, varav fyra är sammanbyggda i de nedre planen.

De fem flerbostadshusen har fem till tio våningar.

Fasaderna utförs med prefabricerade betongelement med ytskikt av rött och gråbrunt tegel och partier av grå och vit betong. De lägre byggnadskropparna har ytskikt av mönstermurat tegel i vitt och rött. Utfackningspartierna under fönstren är klädda med mörkgrå plåt.

Fönsterprofilerna är klädda med aluminium i svart eller antracitgrå kulör och balkongräckena är svarta eller antracitgrå. Taken är belagda med mörkgrå plåt. Hus 2½, som är lägre än de andra, har sedumtak. Skärmtaken är av glas, betong och stål och socklarna av grå betong. Höga socklar och murar täcks av träspaljé, målad i falusvart. Utvändiga trappor utförs av tät gallerdurk av varmförzinkat stål.

Byggnaderna innehåller 124 lägenheter, fördelade med 3 % på 1 rok, 20 % på 2 rok, 36 % på 3 rok, 32 % på 4 rok och 9 % på 5 rok. Bilparkering anordnas med 97 platser i garage och fyra platser i bilpool. Cykelparkering ordnas med 249 platser i cykelrum.

Soprum ligger i bottenvåningarna mot Tollareslingan.

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

Bygglov söks för murar och parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Marklov söks för ändring av marknivåer. Ändringen innebär terrassering av den starkt kuperade fastigheten. Trappor utförs av gallerdurk med spaljéer.

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.

Gestaltningssprogram

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

Enligt gestaltningssprogrammet för området ska det tidigare bruket ersättas med ett flertal terrasserade flerbostadshus i rött tegel och stål. För att återknyta till platsens historia eftersträvas ett uttryck i fasad och volym som minner om pappersbrukets arkitektur. Detta kan till exempel uttryckas i form av att tegelförband från fabriken används i de nya byggnaderna eller att nytt tegel överensstämmer med den gamla fabriken tegel.

Avvikelser från detaljplan

Förslaget avviker från detaljplanen genom att en balkong på hus 7 ligger över mark som inte får bebyggas och parkeringsplatser för rörelsehindrade vid hus 1 byggs på mark som inte får bebyggas.

Tidigare beslut

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

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.

Yttranden

Teknik VA och avfallsenheten har svarat att man inte har några synpunkter.

Trafikenheten har svarat att man avråder från lösningen med enkelriktade ramper och signalsystem i parkeringsgaraget eftersom det är en sårbar lösning och att köbildning kan uppstå på Tollareslingan.

Trafikenheten har också svarat att en förutsättning för att parkeringstalet ska vara tillgodosett är att bilpoolen kommer till stand.

Trafikenheten har även synpunkter på funktionsmåten i cykelförråden.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man inte har några synpunkter, men att det är viktigt att kontrollplanen innehåller tillräckligt många kontrollpunkter för att säkerställa att utförandet blir som planerat.

Skäl till beslut

Teknik VA och avfallsenheten har inte några synpunkter.

Trafikenhetens synpunkter angående köbildningen har kommenterats av den sökande. Man har gjort en beräkning av tänkbar belastning vid maxtrafik och kommit fram till att risken för köbildning är mycket liten, även om man inte helt kan bortse från den.

När det gäller bilpoolsavtalet är det inte ännu tecknat eftersom det är tre år kvar till inflyttning. Man har för avsikt att teckna med Sunfleet, liksom man gjort i övriga områden i Tollare och föreslår att tecknat bilpoolskontrakt lämnas in inför startbesked.

När det gäller cykelförråden har den sökande förklarat att man kommer att beakta funktionskraven vid den fortsatta projekteringen.

Södertörns brandförsvarsförbund har inte haft några synpunkter. Uppföljningen av kontrollplanen handläggs i det tekniska samrådet.

Förslaget avviker från detaljplanen genom att en balkong på hus 7 delvis ligger över mark som inte får bebyggas. Balkongens yta över den mark som inte får bebyggas är endast cirka 2 m² och påverkar inte användningen av underliggande mark. Förslaget avviker också från detaljplanen genom att parkeringsplatser för rörelsehindrade vid hus 1 ligger på mark som inte får bebyggas. Parkeringsplatserna upptar en yta på cirka 25 m² och ligger i anslutning till Tollareslingan. Avvikelserna bedöms vara små.

Förslaget bedöms följa gestaltningsprogrammet och anknyter till den tidigare industrimiljön på platsen.

Totalt 25 rum, huvudsakligen sovrum och kök uppfyller inte 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, fönster runt hörn, ljusa ytor mm. Schablonvärdet i Boverkets byggregler att fönsterglasarean ska vara minst 10% av golvytan uppfylls.



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 och 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

Ansökan
Beskrivning gestaltning
Nybyggnadskarta
Situationsplan
Planer, 52 ritningar
Fasader, 11 ritningar
Sektioner, 5 ritningar
Kulör- och materialbeskrivning
Dagsljusberäkning
Kommentarer dagsljusberäkning
Areasammanställning
Illustration, vy från norr
Illustration, vy från söder
Detaljritning trappa
Soppantering
Utlåtande tillgänglighet



Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell del av fastigheten.