



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-05-09

Rev 2016-05-10

B 2016-000354

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 38:1**(Tre kronors backe, Kvarnholmen)**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och murar.

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 godtar nämnden Josef Rosbin, Blåmesstigen 7, 125 56 Älvsjö som är certifierad kontrollansvarig med DNV certifikat nr 1053-KA44-1686, behörighet K.

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

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 108 900 kronor
- avgiften för startbeskedet är 79 200 kronor
- planavgiften är 154 000 kronor
- annonskostnad för kungörelse 8 875 kr, totalt 350 975 kronor.

Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, hus V1 och V2 innehållande 47 bostadslägenheter med bostadskomplement. I ansökan ingår även en gemensam gård för de två punkthusen som är underbyggd med garage med 44 P-platser i ett plan. Ansökan innehåller 62 platser för cykelparkering i byggnaderna samt 34 platser under tak utomhus. Den gemensamma gården är terrasserad i olika nivåer med ett antal stödmurar. Marklov söks för nivåförändringarna av marken kring byggnaderna

Bygglovenheten föreslår att bygglov och marklov ges.

Granskad av PERSUN

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av två flerbostadshus, hus V1 och V2 innehållande 47 bostadslägenheter med bostadskomplement samt marklov för nivåförändringar av marken kring punkthusen. I ansökan ingår en gemensam gård för de två punkthusen som är underbyggd med garage i ett plan. Den gemensamma gården är terrasserad i olika nivåer med ett antal stödmurar. Garaget innehåller 44 P-platser varav 3 är HKP-platser. Ansökan innehåller 62 platser för cykelparkering i byggnaderna samt 34 platser under tak utomhus.

Total markberedd byggnadsyta är 2 145 m², bruttoarea är 6 846 m², öppenarea är 1 162 m².

De två punkthusen har 7 våningar med två respektive tre souterrängplan
Totalhöjderna + 50,5 meter över nollplanet för den norra delen och +46,6 över nollplanet för den södra delen av de båda punkthusen.

Alla lägenheter har balkong åt väster eller söder, några lägenheter har burspråk eller balkong åt norr och lägenheterna på det översta våningsplanet har takterrass med glasat uterum åt söder.

Socklar av granit. Fasaderna är putsade NCS 1002-Y med slät filtad puts, burspråk och plåt under fönster av anodiserad aluminium. Fasad vid balkong med cederträ alt Thermowood. Entréport av ek, garagedörrar av stengrå metall, fönster, fönsterdörrar av trä-aluminium, sidengrå. Balkongräcke och terrassräcke med klarglas. Tak beläggs med grå papp.

Hus V1 innehåller 23 st lägenheter varav 9 st 2 RoK, 8 st 3 RoK, 1 st 4 RoK, 5 st 5 RoK
Hus V2 innehåller 24 st lägenheter varav 7 st 2 RoK, 11 st 3 RoK, 1 st 4 RoK, 5 st 5 RoK

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 570 del av Kvarnholmen, etapp 5. Detaljplanen syftar till att planlägga Kvarnholmens plåtå och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. De två punkthusen är belägna i västra delen av planområdet och benämns i gestaltungsprogrammet som "Västhuse". Planförutsättningarna är att användningen skall vara bostäder. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet är +50,5 för den norra delen av båda punkthusen och +47,6 för den södra delen av båda punkthusen. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar uppföras. Den norra och södra delen av hus V1 får högst uppföras i 8 våningar och den norra och södra delen av hus V2 får högst uppföras i 9 våningar. På den gemensamma gården skall marken byggas över med körbart och planterbart bjälklag, med minst 450 mm tjockt jordlager. Det skall byggas parkering under gården. Dagvatten skall i största utsträckning infiltreras och flödesutjämnas inom kvartersmark. Hushållssopor hanteras i nedgrävda kassuner som placeras på kvartersmark. Utökad lovplikt införs för omfärgning och underhåll av fasader, tak, fönster- och entrénickerier samt för ändringar som berör stomme och rumsindelning. För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad inte överstiga än 55 dB(A). Inomhus ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån ska inte överstiga 45 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats där den ekvivalenta ljudnivån inte ska överstiga 55 dB(A) och den maximala ljudnivån ska inte överstiga 70 dB(A).

Kulturmiljövärden

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. Åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltungsprogram.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller marknivåer på gården som enligt detaljplanen skall vara +25,5 på en nedre nivå i väster och +27,0 på resten av den underbyggda gården. I ansökan ligger nivåerna högre än vad detaljplanen medger. Den nedre gårdsnivån i väster ligger på +25,6 vilket är en avvikelse på 0,1 meter resten av den underbyggda gården ligger på plushöjder mellan + 27,5 och +28,4 vilket är en avvikelse mellan 0,5 – 1,4 meter.

Kungörelse

Kungörelse är införd i SvD samt anslaget på kommunens anslagstavla den 6/4 med svarstid t o m 20/4 2016.

Inga yttranden har kommit in.

Yttranden från sökanden

Sökanden har tagit fram ett utlåtande om tillgänglighet där angöring, parkering, lägenhetsutformning med tillhörande bostadskomplement bedöms uppfylla myndighetskraven. Utlåtandet omfattar inte de tekniska egenskapskrav som ska redovisas vid det tekniska samrådet inför startbesked.

Sökanden har tagit fram ett antikvarisk utlåtande. Yttrandet innehåller synpunkter på att de förslagna husen kommer att skymma den funktionalistiska bebyggelsen från både söder och väster och att Kvarnholmens siluett kommer att påverkas. Siktlinjen i öst-västlig riktning från Tre kronors väg mot Finnboda kommer att brytas och byggnaderna kommer att skymma dagsljuset i västra delen av Nya stenhuset. Naturmark söder om nya stenhuset tas bort och blir till garage med anlagd trädgård ovanpå. Fasaderna med mycket glas och bronze/aluminium ta stor visuell plats och kommer att dölja och stjäla uppmärksamhet från de äldre husen. Utlåtande föreslår åtgärder bl a att detaljstudera gränserna/övergångarna mellan naturmarken och gården i norr och mellan Tre kronors väg och underbyggda trädgårdarna i väster, att fasadernas arkitektoniska uttryck bör tonas ned samt att det stora trädet mellan nya och stora stenhuset måste skyddas liksom det gamla brofästet och byggnadsminnen under byggfasen.

Sökanden har genom ett yttrande från AVL arkitekter bemött de synpunkter som lämnats i det antikvariska utlåtandet. De anser att de väl följer intentioner och avsikt i kvalitetsplan och detaljplanen samt anpassar sig och förhåller sig respektfull till befintlig bebyggelse. De anser att siktlinjen i öst-västlig riktning från Tre kronors väg mot Finnboda kommer att förbättras, då den befintliga vegetationen tas bort och gångstråket mellan hus V1 och V2 skapas. En solstudie gjordes under detaljplanarbetet visar att detta påstående inte stämmer. Naturmarken söder om nya stenhuset är idag en tätbevuxen, otillgänglig slänt som i förslaget blir en öppen gård. Angående fasaderna så motsvarar omfattningen av glas dagens standard. Namnet bronze på den anodiserade aluminiumpartierna är missvisande då kulören är blekt gulgrå, likt matt guld och ansluter väl till de befintliga husens fasadkulör.

Sökanden har tagit fram ett utlåtande om ljudfrågor där konstateras att med föreslagna åtgärder uppfylls detaljplanens ljudkrav på bostäderna.

Yttranden från remissinstanser

Park- och naturenheten har inga synpunkter

VA- enheten har inga synpunkter

Teknik och avfallsenheten har inga synpunkter

Trafikenheten har inga synpunkter

Motivering

Den föreslagna bebyggelsens inverkan på riksintresse och landskapsbild behandlades inom arbetet med detaljplanen och gestaltungsprogrammet. Bygglövenheten bedömer att man därmed tagit ställning till den byggrätt som medges i detaljplanen.

Den gemensamma gården är terrasserad i olika nivåer med ett antal stödmurar. Förslaget avviker från detaljplanen genom att gårdsbjälklagets nivåer ligger mellan 0,1 – 1,5 meter högre än vad detaljplanen medger. I övrigt bedömer bygglövenheten att förslaget följer detaljplanens bestämmelser och syfte. Bygglövenheten bedömer att förslaget följer gestaltungsprogrammet. Det stora trädet liksom brofästet som omnämns i det antikvariska yttrandet ligger utanför ärendets geografiska område och ingår inte i denna ansökan.

Bygglövenheten bedömer att avvikelserna är sådana att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Bygglövenheten bedömer att åtgärderna i övrigt 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.

Bygglövenheten bedömer att bygglov och marklov kan ges

Bygglövenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

Ansökan

Ritningar

Illustrationer

Utvändig kulör och material beskrivning

Utredning ljud

Redogörelse för dagvattenhantering

Utlåtande tillgänglighet

Utlåtande antikvarie

Bemötande av antikvariska utlåtandet

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet

