



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-05-25

REV 2016-06-01

B 2016-000480

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 13:127 och 13:1 (MARINSTADSVÄGEN 7C)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, 45 lägenheter och 5 parkeringsplatser. Marklov för nivåförändringar av mark kring byggnaderna

Förslag till beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Frans Hansen, Frans Hansen Byggkonsult, Grindsgatan 31, 11857 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med SP Certifiering behörighetsnummer: SC1353-11, behörighetsnivå 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 125 400 kronor
- avgiften för startbeskedet är 103 400 kronor
- planavgiften är 192 000, totalt 420 800 kronor.

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om bygglov för ett flerbostadshus som innehåller 45 bostadslägenheter och garage med 84 parkeringsplatser. Ärendet omfattar 5 parkeringsplatser öster om byggnaden. Marklov söks för nivåförändringar av marken kring byggnaden.

Bygglovenheten föreslår att bygglov och marklov ges.

Granskad av
JOHSJO

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av ett flerbostadshus samt marklov för nivåförändringar av marken kring bostadshuset. Byggnadsarea är 1 618 m², bruttoarea är 8 996 m² och öppenarea är 2 862 m². Byggnadens tak sluttar från öster till väster. Den östra delen av byggnaden har 9 våningar och den västra delen av byggnaden har 5 våningar. På plan 5, 6, 7 och 8 finns takterrasser. De två nedersta våningarna innehåller parkering för bilar och cyklar, lägenhetsförråd, soprum och tekniska utrymmen. Den nedersta våningen är i souterräng. Lägenhetsfördelningen är 6 st 2 RoK, 9 st 2-3 RoK, 4 st 3 RoK, 7 st 3-4 RoK, 14 st 4 RoK, 3 st 3-5 RoK, 1 st 4-5 RoK och 1 st 5 RoK. Sammanlagt finns det 45 bostadslägenheter med bostadskomplement samt tre lokaler i byggnaden. Storleken på lokalerna är 115 m², 111 m², och 125 m². Det finns 84 parkeringsplatser i garaget, vilket täcker behovet av parkering för lägenheterna i flerbostadshuset, lokalerna och marinvillorna (marinvillorna ligger på egna fastigheter och ingår inte i detta bygglov). De boende i marinvillorna kommer att erhålla avtalsservitut för att säkerställa parkering i flerbostadshusets garage. Flerbostadshusets fasader är gran som järnvitriolbehandlats så att träet får en silvrig grå färg som gör att huset på sikt kommer att smälta in i det bergiga landskapet. Entrépartier, balkongdörrar och fönster av aluminium, kulör något mörkare än fasaderna, RAL 7039. Balkongräcken har klarglas. Tak är belagda med papp med röd kulör.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 394 och Dp 575. Detaljplanen omfattar ett landområde med bl a flerbostadshuset och ett vattenområde med marinvillor. Bestämmelserna innebär bl a att användningen skall vara bostadsändamål. Flerbostadshuset får inrymma högst 45 lägenheter och ska huvudsakligen utformas enligt illustrationer och text på sid 3 och 4 i planbeskrivningen. Parkering och källsortering för samtliga boende inom planområdet (flerbostadshuset och marinvillorna) ska anordnas i markplan och på plan ett. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Byggnadens tak skall utföras sluttande från öster till väster. Högsta tillåtna totalhöjd är +35,5 meter över nollplanet vid den östra sidan och +25,5 meter i meter över nollplanet vid den västra sidan. Utöver angiven höjd får tekniska anläggningar utföras. Fastigheten omfattas av riksintressena för farleden, kulturmiljövärden, kustområdet och skärgården.

Pågående fastighetsreglering

Fastighetsreglering pågår och beräknas bli klar under året. All kvartersmark som idag ingår i Sicklaön 13:1, 13:125 och 13:127, kommer att ingå i fastighet Sicklaön 13:125, hela vattenområdet kommer att ingå i Sicklaön 13:1 förutom fastigheterna (marinvillorna) som är egna fastigheter.

Yttranden från remissinstanser

VA-enheten har följande synpunkter att oljeavskiljaren ska ligga inom kvartersmark. VA-enheten behöver en redovisning av vatten- och avloppsanslutningens förbindelsepunkt till fastigheten. De vill också ha en riskanalys angående de geotekniska förutsättningarna för marken mellan byggnad och strandlinje. Föreslagen ventilationslösning för luftrening av pumpstationen är underdimensionerad och inte tillräckligt väl redovisad.

Teknik och avfallsenheten har inga synpunkter

Trafikenheten har följande synpunkter läget för gästparkeringarna bredvid byggnaden. Gästparkeringarna är placerade ovanpå dräneringsledningar för dagvatten. Sökande behöver redovisa för kommunen hur dagvattnet hanteras på platsen. Trafikenheten påpekar att gästparkeringen kommer att ligga på kvartersmark och bli enskilda parkeringsplatser som kommunen inte kommer att övervaka.

Delegationsbeslut Miljöenheten

Delegationsbeslut § 186 MSN i ärende M2015-1447 daterat 2016-04-11

Föreläggande om skyddsåtgärder och tillsynsavgift p g a påvisade föroreningar på tomten.

Motivering

Med hänsyn till riksintressena för farleden, kulturmiljövården, kustområdet och skärgården har det i detaljplanen bedömts möjligt att uppföra ett flerbostadshus med föreslagen placering och volym. Flerbostadshuset har utformats på ett sådant sätt att den underordnar sig det omgivande dramatiska landskapet med sina branta bergssluttningar. Med sitt sluttande tak upplevs huset som en förlängning av berget öster om det. Bakom bostadshuset höjer sig det skogsklädda berget ca 25 meter ovanför husets högsta punkt. Husets form döljer också de ingrepp i bergssluttningen som krävs för infartsvägen till området.

Bygglovenheten bedömer att den förslagna byggnaden följer detaljplanen och gestaltungsprogrammet.

Bygglovenheten 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.

Bygglovenheten bedömer att bygglov och marklov kan ges.

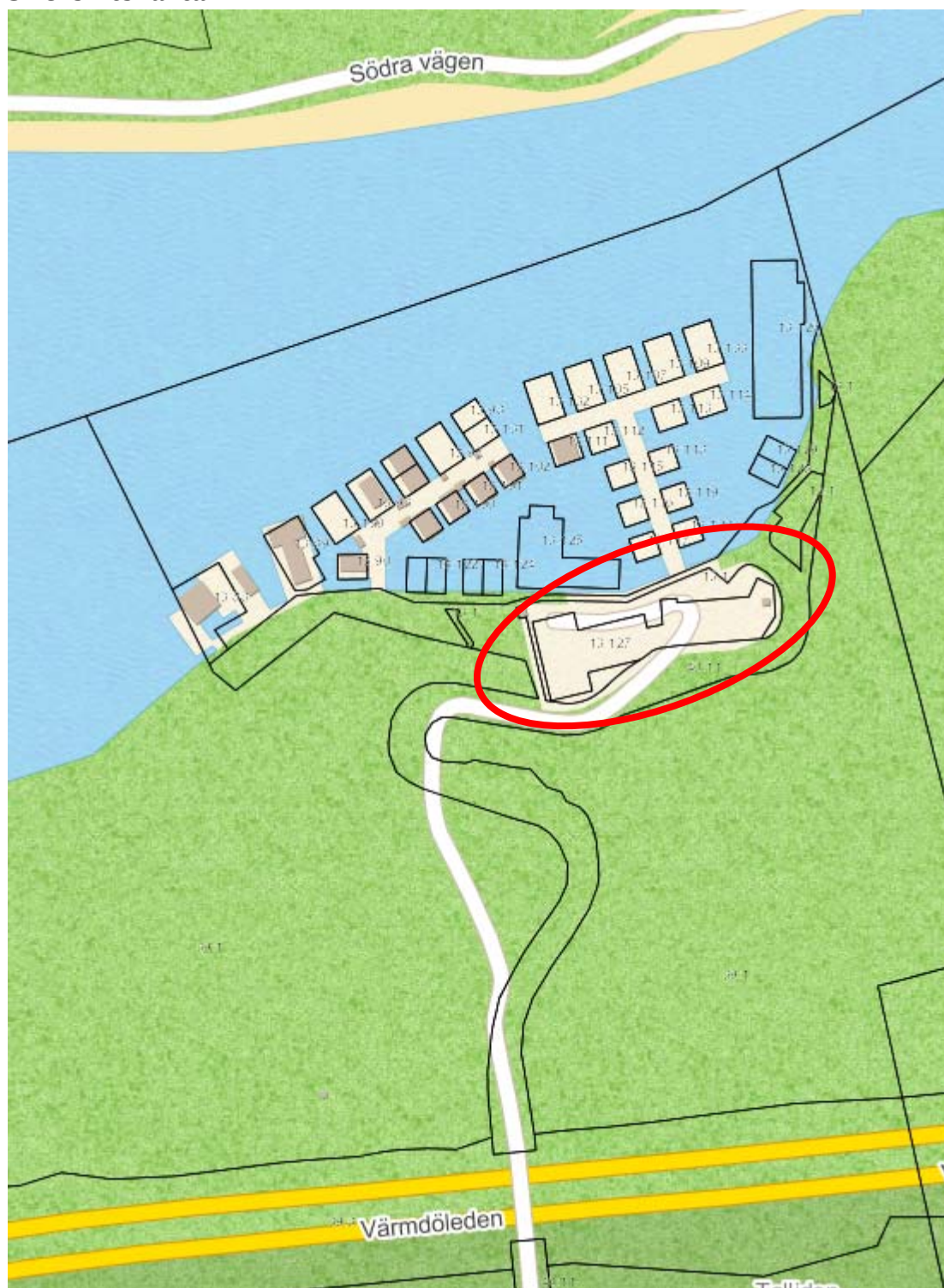
Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

Ansökan
Ritningar
Illustrationer
Utvändig kulör och materialbeskrivning
Utlåtande tillgänglighet
Delegationsbeslut miljö
Yttrande VA-enheten
Yttrande Trafikenheten

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet/byggnad.