



## TJÄNSTESKRIVELSE

2016-09-21

B 2016-000327

Reviderad 2016-10-25

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**TOLLARE I:452 och I:453****Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra flerbostadshus, 84 lgh****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att del av burspråk placeras närmare underliggande mark än 3,5 meter.

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Marianne Andersson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0066-13, och behörighetsnivå K.

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

avgiften för bygglovet är 138 050 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 103 400 kronor,

totalt 241 450 kronor.

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

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för fyra flerbostadshus, benämnda Hamnplan 1-4. Total byggnadsarea är 1 430 m<sup>2</sup> och total bruttoarea är 10 732 m<sup>2</sup>. Byggnaderna innehåller tillsammans 84 lägenheter med tillhörande bostadskomplement. Byggnaderna placeras i branta slänter och flera våningar ligger i sutteräng. Mellan Hamnplan 2 och 3 samt mellan hamnplan 3 och 4 anläggs utemiljöer och handikappsparkeringar. I ansökningshandlingarna anges höjder i RH2000 och i detaljplanen används RH00. För att RH00 ska representera RH2000 lägger man till 0,52 meter. Ansökan gäller också markförändringar invid byggnaderna i form av sprängning och schaktning. Parkering ska enligt förslaget ske i garage i intilliggande fem planerade flerbostadshus, benämnda Strandhusen 1-5. Antalet parkeringsplatser i de intilliggande husen är 67 vilket motsvarar ett p-tal på 0,8. Innan Strandhusen byggs kommer tillfällig parkering att ske på mark öster om Hamnplan 1-4 (58 platser) samt på parkering vid Tollare folkhögskola (9 platser).

Granskad av ELIDUB

#### Hamnplan 1-2:

De två flerbostadshusen är i 13 våningar mot söder och i fem våningar mot norr. Fasader utförs med puts i ljus grå kulör (NCS S 1002-Y). Fasader bakom balkonger mot söder utförs med träpanel i gul-beige kulör (NCS S 2040-Y30R). Liten del av fasader mot norr utförs med puts i ockragul kulör (NCS S 2050-Y30R). Fasader på entrévåningar och sockel utförs med svart krysshämrad granit. Tak beläggs med plåt i mörkgrå kulör. Balkongräcken utförs som pinnräcken i aluminium. De övre tre våningarna utförs indragna mot norr och byggnaderna har gemensamma terrasser framför de indragna våningarna. Räcke på terrasserna utförs med aluminiumstolpar och glasskivor. Entrévåning på Hamnplan 1 utförs indragen från den trappark som planeras. Det utrymme som indraget ger är tillgängligt för allmän gångtrafik och leder fram till en allmän hiss som ligger i trapparken. Mellan hamnplan 1 och 2 kommer en trappark som innehåller en hiss att byggas, parken är på kommunal mark och omfattas inte av ansökan. Totalhöjd över nollplanet är +44,96 meter för de bägge byggnaderna.

#### Hamnplan 3-4:

De två flerbostadshusen är i fem respektive sex våningar mot söder. Bägge byggnaderna är i tre våningar mot norr. Fasader utför med puts i ljus beige kulör (NCS S 1005-Y20R). Sockel utförs med puts i mörkgrå kulör (NCS S 6502-Y). Balkongräcken utförs som pinnräcken i aluminium. Tak beläggs sedum. Totalhöjd över nollplanet är +25,5 meter för Hamnplan 3 och +25,3 för hamnplan 4.

#### Hamnplan 1-4:

21 st. lägenheter med 1 RoK  
11 st. lägenheter med 2 RoK  
30 st. lägenheter med 3 RoK  
20 st. lägenheter med 4 RoK  
2 st. lägenheter med 5 RoK

En del sovrum på sutterängvåningarna i de fyra flerbostadshusen har inte tillgång till direkt dagljus enligt det allmänna rådet i BBR 6:322 som säger att fönsterarean ska motsvara 10 % av rummets golvyta. Fönsterytan i de berörda sovrummen är mindre än 10 % av golvytan i rummet. Vidare har ett fåtal lägenheter i hamnplan 1-2 inte avskiljbara kök med fönster i det fria enligt BBR 3:22.

#### Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner 526 och 590. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnaderna ska användas för bostäder. I nedre våningsplan (gatuplan) på hamnplan 1-2 medges även handel, kontor, restaurang, hälso- och motionsanläggning och dylikt. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet för hamnplan 1 och 2 är +44,5 meter. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet för hamnplan 3 och 4 är +25 respektive +26 meter. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t ex skorstenar, ventilationshuvar och dylikt uppföras.

Enligt planbeskrivningen ska byggnaderna utföras med fasader i ljus puts. Byggnaderna hamnplan 1-2 ska förses med takterrasser. Parkeringstalet ska enligt planbeskrivningen vara 0,8 till 1,0 per lägenhet. Det lägre talet är möjligt att nyttja om det går att ordna bilpool.

## Yttranden

Sökanden har skickat in utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtanden tar upp att ansökan bedöms uppfylla normer och regler för önskad tillgänglighet, orienterbarhet och användbarhet.

Nacka vatten har tagit del av ansökan och har inga synpunkter på beräkning av avfallsmängder och antal kärl eller dess placering. De har inte kunnat uttala sig om vägar och ytor utanför byggnaderna då dessa inte finns i dagsläget. Vidare skriver Nacka vatten att tillfällig uppställningsplats för container för grovavfall ska kunna ordnas.

Nacka vatten har inte haft några synpunkter på VA och hänvisar till att man har direktkontakt med HSB i de frågorna.

| Trafikenheten har tagit del av förslaget och har inga synpunkter.

## Skäl till beslut

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

Avvikelsen är sådan att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

| De avsteg från BBR som förslaget innebär genom att vissa lägenheters sovrum inte har tillräcklig tillgång till direkt dagsljus enligt det allmänna rådet i BBR 6:322, eller inte har avskiljbara kök med fönster mot det fria bedöms kunna godtas. Byggnadernas förutsättningar med flera våningsplan i souterräng samt intilliggande byggrätter som skuggar gör det svårt att helt uppfylla kraven. Byggnaderna ligger med utsikt mot vattnet i söder vilket bedöms delvis kompensera de lägenheter som inte fullt ut uppfyller kraven i BBR.

## Bygglovenheten

Per Sundin  
handläggare

## Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar Hamnplan 1-2
3. Ritningar Hamnplan 3-4
4. Utlåtande från sakkunnig tillgänglighet
5. Illustrationer

## Översiktskarta

