



TJÄNSTESKRIVELSE
2017-11-29

B 2017-001390

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 5:2 (TOLLARE ÄNGSVÄG 2)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av skola samt nio parkeringsplatser och bullerplank

Förslag till beslut

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

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

Som kontrollansvarig godtas Arne Örrestedt, Svartgarns Byggnadsvård, Skarpängsv.35A, 184 94 Åkersberga, som är certifierad kontrollansvarig med KIWA Swedcert, behörighetsnummer 3348, behörighetsnivå K

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 55 440 kronor
- avgiften för startbeskedet är 33 600 kronor
- planavgiften är 78 400, totalt 167 440 kronor

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

Sammanfattning

Ärendet gäller nybyggnad av skola i två våningar, ett 27 meter långt bullerplank, nio parkeringsplatser varav en är tillgänglig för rullstolsburna samt marklov för nivåförändringar av mark kring byggnaderna.

Granskad av

Verksamhetsbeskrivning

Pysslingen förskolor och skolor AB driver Johannes Petri skola sydväst om fastigheten. Genom nybyggnaden på fastigheten Tollare 5:2 kan verksamheten utökas och bli hemvist för skolans elever i årskurs 8 och 9. Byggnaden innehåller också specialsalar för träslöjd och NO samt ett café. De administrativa delarna ska fortsättningsvis vara lokaliserade i den befintliga skolan liksom undervisningen i flera specialämnen samt idrott och matsal för alla elever. Den nya skolan har fyra parallella klasser med plats för ca 200 elever. Den bollplan som är planerad på fastigheten ska ses som en multiyta. Parkering för 105 cyklar samt parkeringsplatser för ett antal mopeder.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av skola i två våningar. Byggnadsarea för huvudbyggnaden är 685 m², bruttoarea är 1370 m². Byggnadens totalhöjd är 9,890 meter.

Långsidornas fasader har stående träpanel i varierande bredd i röd kulör NCS S5030-Y80R samt delar med liggande panel i svart kulör, NCS S8500-N. Gavelsidorna har stående panel i varierande bredd i ljusgrå kulör, NCS S2005-Y. Fönster, fönsterdörrar med smygar samt entrédörrar i vit kulör NCS S0502-Y. Dörr till miljörum i röd kulör, NCS S5030-Y80R. Utrymningstrapporna är inklädda med plåt som är anpassade till byggnadens färgsättning. Tak med betongpannor i svart kulör. Ärendet gäller nio parkeringsplatser varav en är tillgänglig för rullstolsburna.

Ärendet gäller ett 27 meter långt "grönt bullerplank" typ Kolhauer planta eller motsvarande som är 2 meter högt.

Ärendet gäller marklov för nivåförändringar av mark kring byggnaderna.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 578 och Dp 516. Bestämmelserna innebär bl.a. att skola i två våningar ska uppföras på fastigheten. Tillkommande bebyggelse ska utformas och färgsättas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogrammet.

Avvikelser från detaljplan

Byggnaden är delvis placerad på mark som inte får bebyggas och på mark som endast får bebyggas med garage och uthus. Ca 16 m² d v s 2 % av byggnaden är placerad på mark som inte får bebyggas varav 14 m² av dessa ligger inom ett område med naturmark där befintlig mark och vegetation ska bevaras. Ca 9 m² d v s 1,5 % av byggnaden är placerad på mark som endast får bebyggas med uthus och garage.

Bullerplanket är placerat på mark som inte får bebyggas och naturmark där befintlig mark och vegetation ska bevaras.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna.

Svarstid t o m 5/12 2017.

Yttranden från remissinstanser

Nacka vatten AB, avfall har inga synpunkter

Nacka vatten AB VA har följande synpunkter. Dagvattenhanteringen inom kvartersmark är ej redovisad. Nacka kommuns riktlinjer för dagvattenhantering gäller. Enligt dagvattenutredning för hela Tollareängen så planeras dagvatten avledas österut mot Tollare-reservatets grönområde. Detta innefattar även dagvatten från parkeringen. Inga stuprörsutkastare får mynna mot allmän plats. Projekteringshandling för vatten och avlopp anger läget på förbindelsepunkten.

Enheten för planering och tillstånd har följande synpunkter. I samband med framtagandet av detaljplanen för området var intentionen att fastigheten skulle inrymma en förskola.

Placering av en skola på platsen med mer än 200 elever som ska gå över Sockenvägen till gemenskapslokaler flera gånger per dag är inte lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten.

Antalet cykelparkeringsplatser ska uppfylla kommunens P-tal för cyklar. Den är 0,7 per elev. Gränsen mellan tomtmark och naturreservat bör markeras på något sätt för att tydliggöra de olika användningsområdena.

Bullerplanket inklusive fundament ska placeras inom fastigheten, d v s minst en halvmeter från fastighetsgräns

Miljöenhetens bullerspecialist har inga synpunkter.

Yttranden utbildningsenheten Nacka kommun

Ett förtydligande gällande skolverksamheten. Skolbyggnaden på Tollareängen är avsedd för årskurserna 7-9. Eleverna är alltså 13-16 år vilket innebär att de kan hantera trafiksituationer på ett säkert sätt. Trafiksäkerheten är naturligtvis viktig att beakta runt skolan inte minst med tanke på att det måste bli en säker skolväg för de yngre skolbarnen som kommer att bo i det nya området. Som jämförelse kan vi se Internationella Engelska Skolans elever som måste korsa Augustendalsvägen för att ha idrott. Engelska skolan har årskurserna 4-9.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott konstaterar att byggnaden är placerad med sammanlagt ca 25 m² d v s ca 3,5 % på mark som inte får bebyggas, naturmark eller mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Åtgärden bedöms som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. I bullerförordningen som gäller fr o m juli 2017 är kraven högre än vid den tidpunkt när detaljplanen tillkom. För att möjliggöra att byggrätten på fastigheten ska kunna utnyttjas krävs bullerdämpande åtgärder. Åtgärden är ett bullerplank som är placerat på mark som inte får bebyggas och naturmark där befintlig mark och vegetation ska bevaras.

Bullerplanket bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte samt nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Avvikelserna är sådana att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl a 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.

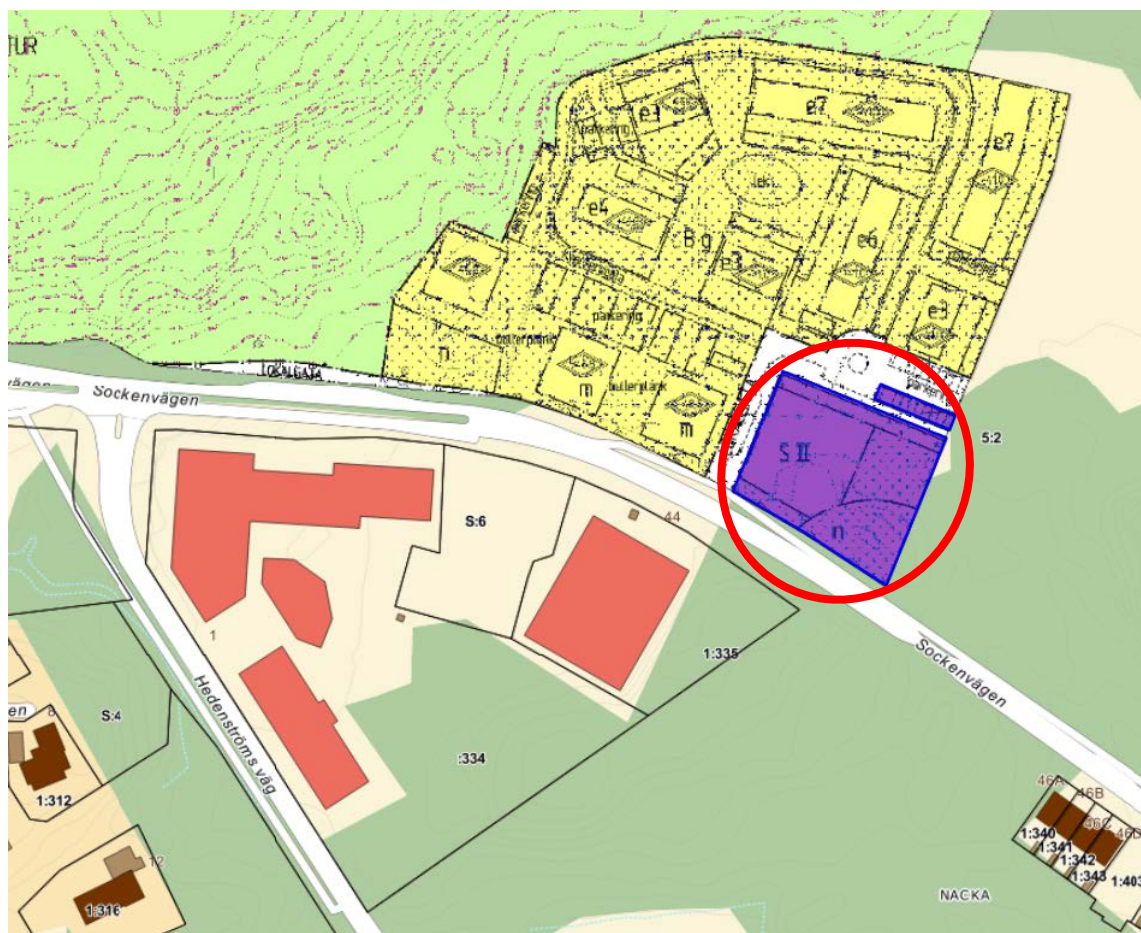
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

- b) Verksamhetsbeskrivning
- c) Ritningar, situationsplan inkom 2017-11-27
- d) Broschyr grön bullerskärm
- e) Utlåtande tillgänglighet inkom 2017-11-24
- f) Illustration inkom 2017-11-27
- g) Ansökan



Den röda ringen visar placering av aktuell byggnad