



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-25

B 2017-000183

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 37:77

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus, 109 lgh

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
Samtliga träd som fälls enligt marklovet ska ersättas genom återplantering på fastigheten.
Placering och art av träd ska bestämmas i samråd med Enheten för planering och tillstånd.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Eddy Dahlbom, behörighetsnummer SC0189-16, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:
avgiften för bygglovet är 127 680 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 105 280 kronor,
totalt 232 960 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus med totalt 109 lägenheter och tillhörande bostadskomplement. Byggnaderna uppförs i två grupper benämnda Smalhusen och Korshusen. Sammanlagt byggnadsarea är ca 3 350 m² och total bruttoarea är ca 14 870 m².

Smalhusen består av tre byggnader med 8-9 våningar som inrymmer 65 lägenheter. Totalhöjd är +51,2, +52,2 och +52,9 meter över nollplanet. Fasader utförs med puts i beige, gråblå och grågröna kulörer, en kulör per byggnad. Socklar färgas in lika ovanliggande putsfasader. Balkongfronter utförs med perforerad lackerad plåt i kulör lika bakomliggande putsfasader. Taket utförs i tätskiktsmatta/papp.

Granskad av AXEGRA

Korshusen består av två byggnader med 7 våningar som inrymmer 44 lägenheter. Totalhöjd är +49,5 meter över nollplanet för bägge byggnaderna. Huvuddelar av fasader utförs med puts i gräddvit kulör. Fasaddelar bakom balkonger och terrasser kläs med cederträ som behandlas med ofärgad olja eller lasyr. Balkongräcken utförs som pinnräcken i grå kulör. I korshusens källare och under gården utförs ett parkeringsgarage med ca 64 parkeringsplatser. Taket utförs i tätskiktsmatta/papp.

Ansökan omfattar även markarbeten för byggnaderna, parkeringsplatser, utemiljöer, murar, och fällning av 5 stycken träd.

27 st 2 RoK
5 st 2-3 RoK
58 st 3 RoK
19 st 4 RoK

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 605. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara för bostäder. Trafikbullernivån inomhus i boningsrum får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Den lågfrekventa ljudnivån från färje- och busstrafik inomhus i boningsrum får inte överstiga 60 dB(C) maximal ljudnivå.

Enligt detaljplanen krävs marklov för att fälla träd som omfattas av bestämmelsen n1 och n2. Träden får endast fällas om dem utgör riskträd om villkor på återplantering ställs.

Smalhusen får ges en högsta totalhöjd på +51,2, +52,6 och +53,3 meter över nollplanet. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som upplevs som bländande. Balkongfronter utförs i lackerad plåt med ca 50 % hålarea eller glas.

Korshusen får ges en högsta totalhöjd på +49,5 meter över nollplanet. Fasader ska utföras i ljus puts, dock inte i vit färg som upplevs som bländande. Vid balkonger och terrasser ska fasaden kläs i trä. Vissa fönster, balkonginglasningar och träfasader vid terrasser ska ha en tydlig ramomfattning. Byggnaden ska grundläggas så att riktvärden för byggbuller ej överskrids vid framtida byggande av trafikunnel. Trapphus utförs brandsäkert som Tr2.

Kulturmiljövärden

Området i detaljplanen ingår i en särskilt värdefull helhetsmiljö av riksintresse för kulturmiljövärden som inte får förvanskas.

Yttranden

Sökanden har skickat in ett granskningsutlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandet redovisar att ansökan har goda förutsättningar att kunna uppfylla bygglagstiftningens krav så att tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfylls. Utlåtandet innehåller en checklista med punkter som enligt sakkunnigs bedömning kan arbetas in i nästa skede.

Sökanden har även anfört att träd som omfattas av marklovplikt måste fällas då husens placering och utformning har ändrats något mellan planskedet och bygglovsansökan men fortfarande är placerade inom byggrätten. Även med placering av byggnader exakt enligt

gestaltungsprogrammet hade det varit mycket svårt för att inte säga omöjligt att spara träden. Träd strax öster om hus 3 längs kvartersgatan för vilket rivningslov söks kan ej sparas då det ligger väldigt nära schakt som krävs för att sänka kvartersgatan i syfte att göra den tillgänglig.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat att en av de tre markbehållarna vid Smalhusen ska vara för matavfall och en av de två markbehållarna vid Krysshusen ska vara för matavfall.

Finnbodabergets Boendeförening har skickat in en skrivelse där de vill uppmärksamma både sökanden och kommunen på att Seniorhuset saknar godkänd utrymning för brand. Skrivelsen hänvisar till ett civilrättsligt avtal där utrymning ska hanteras. Förening har också skickat in ett yttrande med en begäran om att bygglovenheten ska avvakta beslut tills en lösning av Seniorfastighetens utrymningsvägar klarlagts.

Enheten för planering har ännu inte yttrat sig och anför att parken bör kompletteras med något för småbarnslek samt att om föreslagna handikapparkeringar byggs ut bör det sammanlagda antalet parkeringsplatser inte bli färre. Enheten anför även att det är önskvärt att så många cykelparkeringar som möjligt placeras utomhus i området.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott konstaterar inledningsvis att fastigheten omfattas av detaljplan 605 och att fastigheten ligger inom område som är en särskilt värdefull helhetsmiljö och utgör riksintresse för kulturmiljövården som inte får förvanskas.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs att åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap. 30 § PBL.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska en byggnad utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan. De nya byggnaderna bedöms uppfylla dessa krav.

Finnbergets Boendeförening har lämnat yttrande där det påtalas att godkänd utrymningsväg från Seniorhuset saknas och en uppmaning att avvakta med beslut i ärendet till dess att en lösning för utrymningsvägen har presenterats. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott konstaterar att utrymningen från Seniorhuset regleras genom ett civilrättsligt avtal mellan parterna och inte genom plan- och bygglagen. Skäl för att bordlägga beslutet med stöd av plan och bygglagen saknas. Vad som i övrigt har framkommit föranleder ingen annan bedömning.

Vid avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset bedömer Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott att det inte finns några angelägna allmänna intressen som utgör hinder för att utföra föreslagna åtgärder.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § PBL samt detaljplanens bestämmelser och intentioner.



De bullerkrav som finns i planen gäller invändigt i bostadsrum och är en fråga för det tekniska samrådet innan startbesked.

Redovisat antal parkeringar uppfyller parkeringsnormen. Parkeringar anordnas i planerat parkeringsgarage samt genom markparkering.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott ger därför bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott bedömer att fällning av fem stycken träd är nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och att förslaget i övrigt uppfyller detaljplanens intentioner. Att ställa krav på återplantering av träd invid byggnader och infrastruktur bedöms olämpligt varför alternativa placeringar för återplantering av träd ska ses över tillsammans med berörd enhet på kommunen. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott ger därför marklov med stöd av 9 kap. 35 § PBL

Bygglovenheten

Elise Ljung
Handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Projektbeskrivning
4. Illustrationer, redovisning ytor, kulör- och materialbeskrivning, utlåtande tillgänglighet
5. Yttrande från Enheten för plantering och tillstånd
6. Yttrande från Finnbodabergets Boendeförening

