



TJÄNSTESKRIVELSE

17-07-06

B 2017-000350

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:140,**Tollareslingan**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre enbostadshus och en restaurang

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § och 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas Henrik Ström, Forsen Projekt AB, Box 208, 101 24 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och med behörighetsnummer 1053-KA4-1531.

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

avgiften för bygglovet är 29 680 kronor,

avgiften för kungörelsen är 7 562 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 400 kronor, totalt 59 642 kronor.

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

Sammanfattning

Bygglov söks för tre enbostadshus och en restaurangbyggnad. Åtgärden avviker från detaljplanen genom att åtta parkeringsplatser ligger på mark som inte får bebyggas. Förslaget bedöms följa det kvalitetsprogram för gestaltning som är kopplat till detaljplanen. Nämnden bedömer att bygglov kan ges.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tre enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea på 109 m², en bruttoarea på 151 m² och öppenarea på 68 m² vardera, totalt 327 m² byggnadsarea, 453 m² bruttoarea och 204 m² öppenarea. Enbostadshusen uppförs

Granskad av KERSTA



som kedjehus som binds samman av terrasser. Varje hus har fem rum och kök och en förrådsbyggnad på bottenvåningen under terrassen.

Enligt den dagsljusberäkning som inlämnats klarar inte alla rum i bostadshusen kravet i Boverkets byggregler på dagsljus enligt metodberäkning Svensk Standard SS 91 42 01.

I anslutning till entrén till varje hus finns parkeringsplatser för cyklar och utrymme för avfall.

Sex parkeringsplatser för bostadshusen, varav en för rörelsehindrade, inryms i tidigare byggetapp i kvarteret.

Restaurangbyggnaden har två våningar, en byggnadsarea på 138 m² och en bruttoarea på 276 m².

För besökande till restaurangen anordnas sju parkeringsplatser, varav två för rörelsehindrade.

Samtliga byggnader utförs med prefabricerade betongelement med ytskikt av rött schatterat tegel och taken beläggs med grafitgrå, bandtäckt plåt. Dörrar och profiler i fönster är grafitgrå. Kedjehusens förrådsbyggnader har fasader i grålaserat trä och altanernas räcken utförs med sotat glas och överliggare i stål.

Bostadshusen och restaurangbyggnaden binds samman i ett gemensamt formspråk med pulpettak/sågtak.

I ansökan ingår även bygglov för en parkeringsplats för rörelsehindrade till hus 3 i tidigare byggetapp.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplaner DP 579 och DP 526. Användningen är bostäder, handel, kontor, hantverk, restaurang, hälso- och motionsanläggning o dyl.. Detaljplanen anger högsta totalhöjd i meter över nollplanet för byggnader. Planens höjdsystem är RH00.

Avvikelser från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att åtta parkeringsplatser ligger på mark som inte får bebyggas.

Gestaltningssprogram

Utformning av bebyggelse, markens anordnande mm ska i huvudsak följa ”kvalitetsprogram för gestaltning”.

Enligt gestaltningssprogrammet för området ska de nya byggnaderna ha fasader i rött tegel med inslag av stål, trä och glas.

Tidigare beslut

Marklov för sprängning gavs på delegation 2014-12-22 § 2014-3377, B 2014-1468.

Bygglov för nybyggnad av fem flerbostadshus på en intilliggande del av fastigheten gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämndens utskott 2016-09-21 §70/2016, B 2016-1185



Yttranden från grannar

Åtgärden är kungjord i Svenska Dagbladet. Inga yttranden mot förslaget har kommit in.

Yttranden från remissinstanser

Nacka vatten & avfall AB har svarat att man inte har några synpunkter avseende VA och avfall.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man inte har några synpunkter.

Enheten för planering och tillstånd har svarat att de planerade fastigheterna har flytande gränser mot allmän plats vilket kan bli problematiskt i framtiden för boende och besökare till området. För att undvika detta föreslår enheten att detta förtydligas med byggelement i fastighetsgräns.

Yttrande från den sökande

Den sökande har svarat på synpunkterna från enheten för planering och tillstånd. Man har försökt skapa en naturlig avskiljning mot allmän platsmark: Radhusen har murar och glasräckan vid uteplatserna eftersom de ligger lite upphöjt. På baksidan har radhusen en tydlig gräns mot allmän platsmark genom trappor. Vid restaurangen är ytan för uteservering och entré markerad med marksten och på södra sidan går allmän platsmark precis vid fasaden.

Skäl till beslut

Åtta parkeringsplatser ligger på mark som inte får bebyggas. Åtgärden bedöms vara en liten avvikelse.

Köket och ett sovrum i kedjehuset uppfyller inte kraven i Boverkets Byggregler på dagsljus enligt beräkning enligt Svensk Standard SS 91 42 01. Den sökande har i kommentarer redogjort hur man kompenserar för det, genom bland annat stora fönsterytor, ljusa ytor mm. Schablonvärdet i Boverkets byggregler att fönsterglasarean ska vara minst 10% av golvytan uppfylls.

Nämnden bedömer att åtgärden följer gestaltningsprogrammet. Gestaltningen ansluter både till den tidigare industrimiljön och den marina miljön genom volymsutformning och materialval.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden 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 landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att bygglov kan ges.

Bygglovenheten



Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

Beskrivning gestaltning
Nybyggnadskarta
Situationsplan
Markplaneringsritning
Kedjehus, planer
Kedjehus, fasader och sektioner
Fasader översikt
Restaurangbyggnad, planer, fasader, sektion
Kulör- och materialbeskrivning
Dagsljusberäkning
Kommentarer dagsljusberäkning
Illustration, vy från vattnet
Illustration, vy från kajen
Utlåtande tillgänglighet
Bullerutredning

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell del av fastigheten.