

2017-05-31

TJÄNSTESKRIVELSE

B 2017-000660

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 2:49

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med 69 lägenheter, kärlskåp för avfallshantering samt 63 parkeringsplatser. Marklov för nivåförändringar av mark kring byggnaderna.

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.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Peder Ohlis, Citiva AB, Rålambsvägen 12 A, 112 59 Stockholm om är certifierad kontrollansvarig med SP certifiering, behörighetsnummer SC0292-13 och behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 110 880 kronor
- avgiften för startbeskedet är 80 640 kronor, totalt 191 520 kronor.

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

Sammanfattning

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med fem våningar med 69 lägenheter. Byggnadsarean är sammanlagt 1291,2 m². Bruttoarean är sammanlagt 6454,5 m². Öppenarean är sammanlagt 315,9 m².

Det finns 63 parkeringsplatser varav två för rörelsehindrade och en för bilpool samt 195 cykelplatser.

Totalhöjd Hus A är + 49,42 för Hus B och Hus C+ 48,81 i RH 2000. Ärendet gäller ansökan om bygglov för kärlskåp för avfallshantering. Ärendet gäller marklov för nivåförändringar av marken kring byggnaden.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med fem våningar. Varje hus innehåller 23 lägenheter, sammanlagt 69 lägenheter med bostadskomplement. Byggnadsarean är 430,4 m² för varje hus vilket sammanlagt blir 1291,2 m² byggnadsarea. Bruttoarean är 2151,5 m² för varje hus vilket sammanlagt blir 6454,5 m² bruttoarea. Öppenarean är 105,3 m² för varje hus vilket sammanlagt blir 315,9 m² öppenarea. Totalhöjd Hus A är + 49,42 för Hus B och Hus C+ 48,81 i RH 2000. Det finns 63 parkeringsplatser varav två är för rörelsehindrade och en för bilpool. Det finns 195 cykelplatser varav 107 platser är inomhus. Parkeringstalet i detaljplanen uppfylls. En bilpoolplats är jämförbar med 5-7 parkeringsplatser. Kontrakt är tecknat med sunfleet för en period på 5 år.

Lägenhetsfördelningen är:

12 st	1 RoK med boarea 40,2 m ²
15 st	2 RoK med boarea 53,6 m ²
6 st	2 RoK med boarea 54,8 m ²
9 st	3 RoK med boarea 64,9 m ²
15 st	4 RoK med boarea 93,0 m ²
12 st	5 RoK med boarea 106,5 m ²

Varje hus har en del av fasaden med tegel och en del med puts.

Huvuddelen av tegelfasaden är i löpförband med halvtensförskjutning. Vissa fält mellan fönstren har stapelförband inramade av utskjutande löpförband. Sockeln under tegelfasaden är av ljusgrå betong, balkongerna har pinnräcken i aluminium i brunröd kulör RAL 3011. Fönster, fönsterdörrar, karm och båge, fönsterbleck och smygbleck av trä/aluminium har brunröd kulör RAL 3011.

Den putsade delen av husen har en ljusgrå kulör NCS S 1002-N. Vissa fält mellan fönstren putsas i samma kulör som fönster och bleck. Husdelen har en ljusgrå putsad sockel, balkongerna har pinnräcken i aluminium i vit kulör RAL 9010. Fönster, fönsterdörrar, karm och båge, fönsterbleck och smygbleck av trä/aluminium i svart/blyertsgrå kulör RAL 9005/7024.

Ståldörrar i brunröd kulör RAL 3011. Tak med svart papp, hängrännor och stuprör i svart/blyertsgrå kulör RAL 9011/7024. Entréparti av metall i mässingskulör

Ärendet gäller ansökan om bygglov för kärlskåp för avfallshantering. En enhet kärlskåp för Hus A och två enheter kärlskåp för Hus B och Hus C. Varje enhet består av fyra kärlskåp med bredd 3760 mm, djup 1370 mm och höjd 1680 mm. Kärllskåpen utförs av tryckimpregnerat virke med plåtdetaljer i grå kulör.

Marklov söks för nivåförändringar av marken kring byggnaden.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 578. Bestämmelserna innebär bl.a. att marken skall användas för bostäder och vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar. Fastigheten kan bebyggas med tre flerbostadshus med en angiven högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive eventuella tekniska utrymmen och hiss. Höjdangivelsen är angiven i RH00 vilket motsvarar RH 2000 när +0,525 läggs till. Flerbostadshusen föreslås som punkthus med fyra våningar med sammanlagt 45 lägenheter.

Tillkommande bebyggelse skall utformas och färgsättas i enlighet med gestaltungsprogrammet som tillhör detaljplanen.

Ur gestaltungsprogrammet:

Ut mot Sockenvägen ligger tre punkthus. Flerbostadshusens placering ger Sockenvägen en något mer stadsmässig karaktär. De placeras ut mot gatan för att inte skugga de mindre radhusen. Mellan de två östra huskropparna finns en gemensam gård som med hjälp av växter och träd avskärmar gårdsrummet från vägen. Parkeringsgårdarna tillhörande dessa byggnader placeras norr om husen och utformas på så vis att bilarna inte dominerar platsen. Med hjälp av plank och eventuella carports blir även parkeringsgårdarna ett element som bygger en trivsamt och väldefinierad gatusektion inne i området. Det västra av de tre flerbostadshusen är något indraget från Sockenvägen för att spara den kulle som ligger längs vägen. På så vis kan de träd som står på kullen sparas. I gestaltungsprogrammet föreslås att flerbostadshusen längs Sockenvägen håller sig till den nedtonade, dova färgskala som putsade flerbostadshus i Eknäs och Tollare (Mellanbergsvägen) redan har.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen då kärlskåp för avfallshantering för Hus A är placerade på mark som inte får bebyggas.

Yttranden från sakägare

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna, inga synpunkter har kommit in.

Yttranden från remissinstanser

Nacka vatten och avfall AB lämnar följande synpunkter:

Ur arbetsmiljösynpunkt ska matavfallskärlen ska vara 140 L. Dragväg för kärl får inte luta mer än 1:2 och ytan ska vara hårdgjord. Inga nivåskillnader utan ramp eller nedfasning för kärlets dragväg.

Nacka vatten VA har inga synpunkter

Enheten för planering och tillstånd (trafik) har inga synpunkter

Yttranden från sökande

Sökanden bemöter synpunkterna från Nacka vatten och avfall AB.

De kommer att använda kärls som är 140 L. Sopbilen kan köra runt hela området och hämta både från denna fastighet med det tre punkthusen och radhusområdet i och med att de bägge fastigheterna äger och förvaltar den gemensamma väg som går runt. Det finns även möjlighet att vända i rondellen vid förskolan. Underlaget på dragvägen är hårdgjord yta.

Skäl till beslut

Kärlskåpen för avfallshantering för Hus A är placerad på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen är sådan att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att den förslagna byggnaden följer detaljplanens bestämmelser och gestaltungsprogrammet. I planbeskrivningen föreslås flerbostadshusen som punkthus i fyra våningar med sammanlagt 45 lägenheter. Ansökan redovisar punkthus inom detaljplanens angivna byggnadsarea i fyra våningar med 69 lägenheter. Andelen mindre lägenheter har ökat.

Nämnden 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.

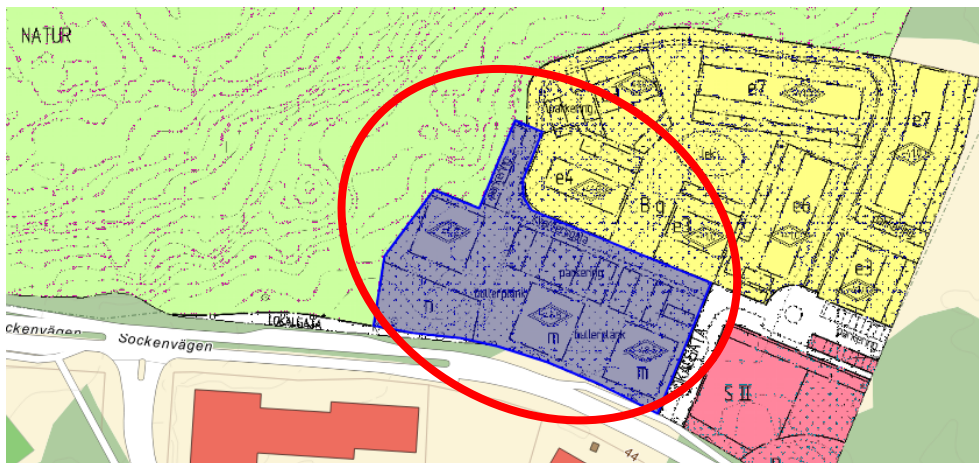
Nämnden bedömer att bygglov och marklov kan ges.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

- b) Ansökan, areasammanställning och ritningsförteckning
- c) Situationsplaner
- d) Ritningar, planer sammanställning
- e) Ritningar, planer
- f) Ritningar, fasader, sektioner
- g) Ritningar, illustrationer
- h) Kontrakt bilpool
- i) Dagvatten
- j) Avfall
- k) Tillgänglighet



Den röda ringen visar placering av aktuella byggnader