



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-01-16

B 2016-000967

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Sicklaön 40:17 Ektorpsvägen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 207 lägenheter, parkeringsplatser och murar. Marklov

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 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 Martin Östlund, MEKA AB, Grenvägen 35, 13668 Vendelsö, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och med certifikatsnummer Kiwa 3502.

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

avgiften för bygglovet är 154 000 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 127 600 kronor och planavgiften är 231 000 kronor dvs. totalt 512 600 kronor.

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

Sammanfattning

Bygglov söks för flerbostadshus med 207 lägenheter murar och parkeringsplatser samt marklov. Avvikelse från detaljplanen bedöms vara liten.

Nämnden bedömer att mark- och bygglov kan ges.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för flerbostadshus med en total byggnadsarea på 3 053 m², en bruttoarea på 13 171 m² och en öppenarea på 2 134 m². Byggnaderna innehåller totalt 207 lägenheter, 174 studentlägenheter och 33 ungdomsbostäder. Av

Granskad av AXEGRA

studentlägenheterna är 36 på 1 rum och kök med en snittarea på 26,3 m², 55 på 2 rum och kök med en snittarea på 32,2 m² och 83 på 3 rum och kök med en snittarea på 44,1 m². Av ungdomsbostäderna är 16 lägenheter på 2 rum och kök med en snittarea på 41,6 m² och 17 lägenheter på 3 rum och kök med en snittarea på 49,5 m².

Fasaderna utförs med vit slätputs. Glasfasaden mot Värmdöleden utförs med laminerat glas i blå ton. Sträckmetall i fasaden mot Ektorpsvägen vid garage och trapphus lackeras gråvitt. Balkonger har fronter i frostat glas med metallprofiler lackerade i gråvitt. Fönsterprofiler utförs med ytskikt av aluminium lackerade i gråvitt. Taken beläggs med ljusgrå papp.

47 parkeringsplatser byggs, varav tre i markplan, och stödmurar byggs för terrassering av gården. 207 cykelparkeringsplatser anordnas.

Marklov söks för ändring av marknivåer.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 566. Bestämmelserna innebär bl.a. att användningen är bostäder. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet regleras i planen. Hisschakt och fläkttrum får överskrida byggnadens maxhöjd med högst 2 meter. Med punkter markerad mark får inte bebyggas, men mindre komplementbyggnader får uppföras.

Detaljplanen ställer krav på byggnadsteknik på grund av närheten till Värmdöleden. Kraven gäller bland annat utrymningsvägar, ventilation, fasadmaterial och brandklass på glas.

Byggnader ska utformas så att ljudnivån utomhus inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet och så att bullernivån inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 41 dB(A) maximal ljudnivå inomhus.

Maximal ljudnivå för balkong eller uteplats får vara högst 70 dB(A).

Markerade träd får inte fällas annat än om det finns särskilda skäl.

Dagvattenanläggning med fördröjning ska anläggas inom kvartersmark.

Bygglov får inte ges förrän marken är sanerad till nivån för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

I planbeskrivningen anges att antalet parkeringsplatser har satts till 0,15 per studentlägenhet och 0,3 per ungdomslägenhet. 10-20 platser ska därutöver avsättas för Nacka seniorcenter Ektorps behov. Minst en cykelparkering per bostad ska uppföras.

Avvikelser från detaljplanen

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen avseende stödmurar och tre parkeringsplatser på gården som byggs på mark som inte får bebyggas. Trapphusen mot norr hus 1 ligger mellan 0,57 meter och 1,35 meter in på mark som inte får bebyggas. Trapphus mot väster på hus 2 ligger 0,29 meter in på mark som inte får bebyggas. Hus 1 ligger mot söder in 0,8 meter på mark som inte får bebyggas och hus 5 ligger mot söder 0,33 meter och mot öster som mest 1,15 meter in på mark som inte får bebyggas. Totalt fyra skärmtak på hus 1, 2 och 3 och totalt fyra balkonger på hus 3 och 5 ligger över mark som inte får bebyggas.

Yttranden från grannar

Berörda grannar, ägare till Sicklaön 40:14, 41:7, 351:1, 342:1 och 365:9 har fått tillfälle att yttra sig.

Trafikverket, ägare till Sicklaön 41:7, har lämnat remissyttrande.

Övriga grannar har inte svarat

Remissyttranden

Trafikverket har svarat att man anser det mindre lämpligt att placera trapphusen mot väg 222 och rekommenderar en annan utformning sett utifrån risk och säkerhet. Om en sådan placering ändå väljs ska utformning ske med beaktande av planbestämmelserna om byggnadsteknik. Trapphusen bör även utformas utifrån riskbedömningens rekommendationer; glas i loftgång som utgör utrymningsväg, vänt mot vägen inom kortare avstånd än 30 meter, bör vara utfört så att strålningen på insidan av glaset understiger 2,5 kW/m². Det är kommunen som är ansvarig för att tillräcklig riskhänsyn tas vid fysisk planering och bygglovgivning.

Om ovanstående beaktas i utformningen av trapphusen har Trafikverket inget att erinra.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man inte har några synpunkter.

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

Nacka vatten och avfall AB har avseende avfall bland annat svarat att det ska finnas en containerplats för grovsopor.

Planerings- och tillståndsenheten har avseende parkering och trafik svarat att bilparkeringsplatser både för nya bostäderna och seniorboendet ska tillgodoses enligt planbeskrivningen och att cykelparkeringsplatser ska anordnas enligt planbeskrivningen.

Miljöenheten har svarat att marken är sanerad till nivån för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Tidigare beslut

Marklov för fällning av två skyddade träd gavs 2016-09-12, B2016-966 § 2106-002489.

Skäl till beslut

Trafikverkets synpunkter kommer att följas upp i det tekniska samrådet.

Förslaget uppfyller kraven på parkering i planbeskrivningen.

Avvikelserna från detaljplanen bedöms sammantaget kunna ses som en liten avvikelse.

Förslaget följer mycket nära de handlingar som låg till grund för detaljplanearbetet.

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

Nämnden bedömer att mark- och bygglov kan ges.

Bygglovenheten

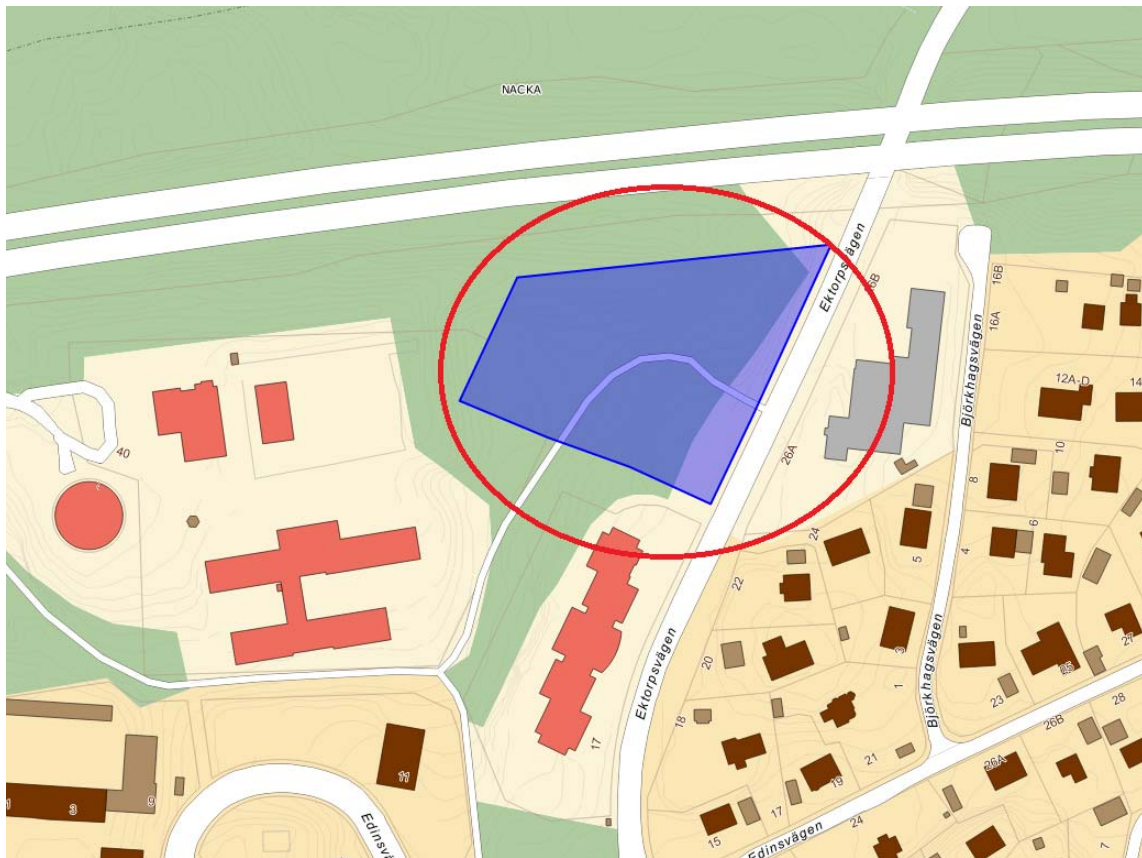
Elisabet Du Bois Runesten
handläggare



Bilagor

1. Ansökan
2. Certifikat KA
3. Nybyggnadskarta
4. Redovisning avvikelser från detaljplan
5. Situationsplan
6. Markplanering
7. Planer
8. Fasader och sektioner
9. Illustrationer
10. Materialförteckning
11. Utlåtande tillgänglighet
12. Situationsplan källsortering
13. Redovisning parkering
14. Bullerutredning
15. Redovisning ekvivalentnivåer buller
16. Ytsammanställning
17. Inkomna yttranden

Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.