



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-12

Rev 2018-09-19

B 2018-000604

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Skarpnäs 2:23 och Skarpnäs 2:20 Skarpövägen

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 116 lägenheter, 15 parkeringsplatser och 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 Peter Sällemark, Peter Myndes backe 16, 118 86 Stockholm, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) och behörighetsnummer SC1015-14.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):
avgiften för bygglovet är 176 320 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 134 560 kronor och
planavgiften är 237 800 kronor dvs. totalt 548 680 kronor.

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

Sammanfattning och bakgrund

Bygglov söks för nybyggnad av tre flerbostadshus på Skarpnäs 2:23. Åtgärden avviker från detaljplanen genom att tillåten byggnadshöjd överskrider något. Avvikelsen bedöms vara liten. Marklov söks även för ändring av marknivåer på Skarpnäs 2:23 och bygglov för 15 parkeringsplatser på Skarpnäs 2:20.

Fastigheterna Skarpnäs 2:23 med planerat projekt "Kajhusen", Skarpnäs 2:20 med planerat projekt "Loggiahusen" och Skarpnäs 2:22 med påbörjat projekt "Fyrhusen" ägs av samma

Granskad av JENSTR

fastighetsägare och exploateras i ett sammanhang. De tre fastigheterna kommer att vara delägare i en gemensamhetsanläggning som innefattar hissar och gångbro som förbinder de högre liggande "Loggiahusen" och "Fyrhusen" med kajen. Bygglov för 15 parkeringsplatser på Skarpnäs 2:20 söks i aktuellt ärende. De 15 parkeringsplatserna kommer att med avtal vara reserverade för de boende i "Kajhusen". När bygget av "Loggiahusen" påbörjas kommer de 15 markparkeringsplatserna på Skarpnäs 2:20 att tas i anspråk för bygget. I samband med det avser man söka ett tidsbegränsat bygglov för 15 parkeringsplatser på Skarpnäs 2:3. Den fastigheten har samma ägare som de övriga. När "Loggiahusen" har byggts kommer de boende i "Kajhusen" att genom gemensamhetsanläggning ha rätt att nyttja 15 parkeringsplatser i "Loggiahusens" garage.

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av tre flerbostadshus på Skarpnäs 2:23, "Kajhusen", i sju, nio och tio våningar sammanbundna i de två nedersta planen. De två nedersta planen innehåller huvudsakligen utrymmen som garage, förråd, teknikutrymmen och allmänna utrymmen.

Byggnaderna innehåller 116 lägenheter fördelade enligt nedan:

2 rok	51 lgh
3 rok	31 lgh
4 rok	30 lgh
5 rok	4 lgh

Fasaderna mot havet utförs av mörkrött tegel med de översta våningarna beklädda med stående cederpanel. Mot gården utförs fasaderna i vitmålad betong med infällda målade skarvar och gavelfasaderna utförs av mörkrött tegel med de översta våningarna i betong lika fasaderna mot gården. Entrépartierna utförs i ek, profiler till fönster och glaspartier är av lackad aluminium i kulör silver och balkongräcken av vitlackerad sträckmetall. Balkonger är inglasade med skjutglaspartier. Terrasser beläggs med trätrall och taken med sedummatta. På taket till hus 1 placeras solpaneler.

Byggnaderna upptar en byggnadsarea på 3 321 m², en bruttoarea på 16 601 m² och en öppenarea på 2 114 m².

På Skarpnäs 2:23 finns 102 parkeringsplatser, varav 4 för rörelsehindrade, i garage i de två nedersta planen. Cykelparkering finns med 146 platser inomhus och 40 platser utomhus. För sophantering finns miljörum på entréplanet i hus 2.

Ärendet gäller också bygglov för ytterligare 15 parkeringsplatser i markplan på Skarpnäs 2:20.

Ärendet gäller marklov för ändring av marknivåer på Skarpnäs 2:23.

Skrivelser från den sökande

Den sökande har lämnat in bullerutredning, dagsljusberäkning, brandskyddsdokumentation och utlåtande från sakkunnig i tillgänglighet,

Tidigare beslut

Rivningslov för rivning av betongkonstruktion bestående av armerad sprutbetong och kontrefort gavs 2018-09-05, § 2018-1965, dnr B 2017-1661. Åtgärden ingår som en del av de arbeten som kommer att genomföras för att säkra bergbranten mot nedfallande sten.

Bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med 67 lägenheter och marklov på Skarpnäs 2:22 gavs 2017-04-19, MSU § 51/2017, dnr B 2017-056.

Planförutsättningar

Skarpnäs 2:23 omfattas av detaljplan DP 614. Bestämmelserna innebär bl.a. att användningen är bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i bottenvåning. Bottenvåning får inte innehålla bostad, dock lokaler för bostadsändamål. Lekyta ska finnas på fastighetens södra del. Högsta totalhöjd, exklusive tekniska utrymmen, regleras. Prickad mark får inte förses med byggnader, på korsmarkerad mark får endast komplementbyggnader placeras och på ringmarkerad mark får endast garage byggas. På med n markerad mark ska mark och vegetation bevaras. Sten och block som riskerar att falla får tas bort eller säkras. Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvent buller ska uppnås. Enligt planbeskrivningen är parkeringstalet 1,0.

Skarpnäs 2:20 omfattas av detaljplan DP 572. Bestämmelserna innebär att användningen är bostäder.

Avvikelse från detaljplanen

Åtgärden på Skarpnäs 2:23 avviker från detaljplanen genom att tillåten totalhöjd för hus 1 överskrids med 0,17 meter, för hus 2 med 0,57 respektive 0,2 meter och på hus 3 med 0,27 meter.

Avvikelser från Boverkets byggregler

Förslaget avviker från Boverkets byggregler genom att, på Skarpnäs 2:23, avståndet från längst bort belägna trapphus till soprummet är 70 meter, det vill säga 20 meter för långt. Avvikelsen beror på angöringsförutsättningarna för sopbilen enligt detaljplanen. Förslaget avviker också från Boverkets byggregler genom att det finns tre ramper som ersätter trappor mellan garage och trapphus. Sakkunnig i tillgänglighet har bedömt att det är godtagbart eftersom ramperna inte ligger vid huvudentréerna till trapphusen.

Yttranden från grannar

Berörd granne, ägare till fastigheten Skarpnäs 2:22 har fått tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har kommit in.

Remissyttranden

Trafikenheten har svarat att flera balkonger har placerats över allmän plats, gata, med ett överhäng på ca 1,5 meter. Den fria höjden mellan gata och de nedersta balkongerna är ca 3,70 meter. Den fria höjden för gator är enligt trafikverkets övergripande krav för vägars och gators utformning är minst 4,70 meter. Enheten anser att detta mått ska uppfyllas.

Nacka vatten och avfall avseende avfall har svarat att lösningen fungerar förutsatt att sopbilen kommer ner för backen till kajen och upp igen. Matkärnen är 140 liter, inte 190 som är inritat, vilket kan påverka platsbehovet.

Nacka vatten och avfall har avseende VA svarat att fastigheterna inom detaljplan Telegrafberget ansluts via avtal med vatten och spillvatten till Lidingö stad och kommer inte ingå i NVOA:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Privata ledningar ska dras inom fastigheterna fram till överföringsledningarna/sjöledningarna till Lidingö. Dagvattenhanteringen inom fastigheten ska redovisas. Inget dag- eller takvatten från takutkastare eller stuprör får avslutas och belasta allmän plats/gata. Dräneringsledningar ska redovisas inom kvartersmark.

Miljöenheten har svarat att man inte har några synpunkter och att kravet avseende det lågfrekventa bullret bör kontrolleras med slutmätning inför slutbesked.

Nacka kommun, ägare till grannfastigheten Skarpnäs 2:14 har svarat att man inte har något emot åtgärden.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att man vill ha svar på hur bergrummet kommer att hanteras i ett senare skede eftersom det inte ingår i bygglovets. I övrigt har man inga synpunkter.

Skäl till beslut

Efter synpunkterna från trafikenheten har förslaget reviderats så att fri höjd under utkragande balkonger över allmän platsmark är minst 4,70 meter

Synpunkterna från Nacka Vatten och avfall AB avseende avfallskällan har beaktats i en bearbetad planlösning. Vägen ner till det blivande bostadskvarteret är under ombyggnad för att klara transporterna. Marklov för det gavs 2016-06-13 § 2016-1640, dnr B 2016-511.

Synpunkterna från Södertörns brandförsvarsförbund har besvarats av den sökande: bygglov för ändrad användning av bergrummet kommer att sökas separat. Det är endast förberedelse för framtida anslutning av installationer som görs i innevarande etapp.

Avvikelserna från Boverkets byggregler bedöms var godtagbara.

Avvikelserna från detaljplanen bedöms sammantaget vara en liten avvikelse.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser, planbeskrivning och gestaltungsprogram.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl a när det gäller bland annat tillgänglighet, lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, 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. Projektorientering
3. Projektbeskrivning
4. Projektbeskrivning utemiljö
5. Nybyggnadskarta Skarpnäs 2:23
6. Situationsplan, parkering och avfallshantering, 3 ritningar
7. Situationsplan utemiljö
8. Situationsplan utemiljö, förklaringar
9. Planer översikt, 10 ritningar
10. Planer hus 1, 20 ritningar
11. Planer hus 2, 24 ritningar
12. Planer hus 3, 24 ritningar
13. Fasader, 10 ritningar
14. Sektioner, 7 ritningar
15. Sektion utemiljö
16. Utvändig trappa
17. Kulör- och materialbeskrivning
18. Lägenhetsförteckning
19. Ytsammanställning
20. Utlåtande tillgänglighet
21. Utlåtande buller
22. Dagsljusberäkning
23. Nybyggnadskarta Skarpnäs 2:20
24. Mail från sökande angående parkeringslösning

