



TJÄNSTESKRIVELSE
2019-06-10
Revidering 2019-06-18

B 2018-000905

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SKARPNÄS 2:24 (TELEGRAFVÄGEN 4)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus med 174 lägenheter och en förskola samt parkering

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar (2010:900).

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] med behörighetsnummer [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen.

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

avgiften för bygglovet är 150 600 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 112 800 kronor,
avgift för kungörelse i Dagens nyheter är 4 495 kronor
totalt 267 895 kronor.

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

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om nybyggnad av tre flerbostadshus som inrymmer 174 lägenheter och en förskola med tre avdelningar. Byggnaderna är sammanbyggda genom två källarplan och innehåller förutom bostäder och förskola också parkeringsplatser och bostadskomplement. Byggnaderna uppförs i tre till fem våningar och med en högsta totalhöjd på + 72,43 över nollplanet i RH2000. Fasader utförs med cembritskivor i kulörer NCS S7000-N och NCS S1500-N. Skivorna skiftar i storlek och glans vilket ger en



mönsterbildning på fasaderna. Sockelvåningars fasader utförs av slät betong, eller med puts, i grå kulör. Entrépartier utförs med ek. Tak beläggs med papp i svart kulör. Balkongräcken på fasad mot bussrondell utförs med glasträcken av bullerskäl, övriga balkongräcken utförs som pinnräcken i svart kulör. Ansökan omfattar också markarbeten, stödmurar och anläggande av 40 utvändiga parkeringsplatser på kvartersmark.

Förskolan är endast schematiskt redovisad i ansökan. När förskolan ska detaljprojekteras inför att tas i drift krävs det att det görs en anmälan till kommunen.

Lägenhetssammanställning:

1 RoK - 128 st

2 RoK - 44 st

3 RoK – 2 st

Totalt: 174 st

Total byggnadsarea 3 079 m²

Total bruttoarea 10 973 m²

Total öppenarea 899 m²

Garageplatser 98 st

Parkeringsplatser utvändigt, varav fem för förskolans personal, 40 st

Cykelplatser invändigt 172 st

Cykelplatser utvändigt 72 st

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 572. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara för bostäder med förskola i byggnadens bottenvåning, samt för parkering.

Byggnaden får uppföras till en högsta totalhöjd på +71,9 meter över nollplanet i RH00 vilket motsvarar +72,44 meter över nollplanet i RH2000. Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS) för lågfrekvent buller ska uppnås. Mark som i detaljplanen är markerad med n på plankartan innebär mark och vegetation som ska bevaras, träd får inte fällas. Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram.

Enligt planbeskrivningen ska parkeringstalet för flerbostadshus vara en plats per bostadslägenhet.

Enligt gestaltungsprogrammet ska husens fasader utföras i skivmaterial/zinkplåt/trä i skogsfärger.

Avvikelser från detaljplan

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser när det gäller att balkonger mot gård placeras över mark som inte får bebyggas. Avståndet mellan undersida balkong och mark understiger tre meter vilket innebär att marken bebyggs. En ytterligare avvikelse är att det sker ingrepp och markförändringar ca 1,5 meter in på mark som är markerad med n på plankartan.



Yttranden

Ansökan har kungjorts i Dagens nyheter den 9 maj 2019 med sista dag för att inkomma med synpunkter den 24 maj 2019. Inga synpunkter har skickats in.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat bl a att enligt bygglovshandlingarna anordnas parkeringsplatser för bebyggelsen i garage som kommer att byggas i två garageplan. In- och utfarten till garaget kommer att ske från den allmänna gatan/vändplatsen via en enkelriktad garageport. Även rampen mellan de garageplanerna är enkelriktad. Enheterna anser att enkelriktade ramper inte är användarvänligt och dessutom kan det skapa köer på gatan. För att förbättra/avhjälpa dessa problem bör sökanden redovisa förbättringsförslag t.ex. att garageporten medger dubbelriktad trafik och varningslampor samt kameror med monitorer sätts upp.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att man inte har några synpunkter.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat bl a att dagvattenhanteringen ska redovisas inom kvartersmark samt anslutning dagvatten till det allmänna nätet. I stort gäller att de första 10 mm nederbörd ska renas och fördröjas 6-12 timmar inom kvartersmark innan anslutning till kommunal dagvattenledning. Inga stuprörsutkastare får riktas ut mot allmän plats utan ansluts till fördröjning inom kvartersmark.

Miljöenheten har yttrat att området har sanerats till en nivå som uppfyller kraven i detaljplanen med undantag för en mindre volym förorenade massor inom planområdets västra del samt kvalämnade massor i en skreva. Miljöenheten har inget att erinra mot att bygglov ges under förutsättning att kvarvarande föroreningar som ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden bortförs alternativt kvarlämnas efter riskbedömning med hänsyn till planerad markanvändning.

Utbildningsenheten har angående förskolan yttrat att de inte har några synpunkter på invändiga ytor samt att utemiljön bör var cirka 10 m² per barn. Utbildningsenheten önskar få anmälan när förskolan ska detaljplaneras på remiss.

Sökanden har skickat in en dagsljusberäkning som omfattar det nedersta bostadsplanet där det finns 44 lägenheter. Beräkningen redovisar att 43 av 44 lägenheter har godkända dagsljusvärden enligt de allmänna råden i BBR 6:322. För att uppnå värdena i de allmänna råden kan man använda sig av två olika beräkningsmodeller.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att flerbostadshuset bedöms uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen samt BBR. De kommentarer som finns i utlåtandet är sådana detaljer som behöver följas upp under detaljprojekteringen i nästa skede av projektet.

Tidigare beslut

Natur- och trafiknämnden tog 24 april 2019 beslut om att godkänna att parkeringstalet sänks från 1,0 platser per lägenhet till 0,7 platser per lägenhet, beslut NTN § 56/2019.



Skäl till beslut

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

Nämnden bedömer att de avvikelser som ansökan innebär kan medges med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. De balkonger som placeras över underliggande mark som inte får bebyggas håller ett avstånd på ca 2,8 meter till mark. Balkongerna bedöms inte påverka användbarheten av marken under eller utgöra hinder för att man ska kunna röra sig fritt under balkongerna. Sett till den kvalitén balkongerna ger de berörda lägenheterna, och det faktum att bestämmelsen inte syftar till att förbjuda balkonger, bedöms avvikelsen vara godtagbar. När det gäller ingrepp i n-markerad mark bedöms det inte vara möjligt att utnyttja byggrätten i detaljplanen utan att detta sker. Byggrätten är lagd intill den n-markerade marken vilket medför att den n-markerade marken kommer att behöva påverkas vid nybyggnation för att kunna nyttja byggrätten. Avvikelserna bedöms sammantagna innebära en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Ansökan har reviderats efter synpunkterna från Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö. Garageporten har gjorts bredare för att möjliggöra samtidig in- och utfart och varningslampor har satts upp vid rampen.

Nämnden bedömer att det är möjligt att medge avsteg från dagsljusvärdena i de allmänna råden i BBR 6:322 för en lägenhet. I den berörda lägenheten är matplats placerad i den del av lägenheten där dagsljuset uppnår värdena i de allmänna råden och sovplats samt kök i de delar där värdena är sämre. Den byggrätt som är reglerad i detaljplanen gör det svårt att uppnå fullgott dagsljus i alla delar av byggnaderna.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och att lov kan ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ samt 35 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer liksom Natur- och trafiknämnden att ett p-tal på 0,7 platser per lägenhet är ett godtagbart avsteg från det p-tal på 1,0 platser per lägenhet som är angivet i planbeskrivningen. P-talet i ansökan är 0,76 platser per lägenhet.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Kulör- och materialbeskrivning
5. Utlåtande tillgänglighet

6. Bullerutredning
7. Beslut i NTN
8. Dagsljusberäkning

