



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-08-27

B 2019-000780

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KIL 1:100 (FERDINAND BOBERGS VÄG 1)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus,
seniorboende, 42 lägenheter

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) 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 [personuppgift borttagen] med behörighetsnummer SC0913-16, 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 118 800 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 86 400 kronor,

totalt 205 200 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 42 lägenheter i ett seniorboende. Byggnaden innehåller också ett parkeringsgarage, bostadskomplement och gemensamhetsutrymmen. Byggnaden uppförs i sex våningar och med en högsta totalhöjd på 18 meter. Totalhöjd vid gavelfasader är 9,5 respektive 16 meter. Fasader utförs med obehandlade träspån av furu som kommer att gråna med tiden. Infällda delar av fasader med balkonger och loftgångar utförs mot med cembritskivor. Mot söder har skivorna gul kulör (P565) och mot norr har skivorna grön kulör (P626). Balkong- och



loftgångsräcken utförs av klarglas. Tak beläggs med sedum. Fläktrum på tak beslås med plåt i svart kulör. Entrépartier utförs av ek och garageport förses med ekbeklädnad.

På fastigheten planteras skogsek, pelarek, klotkärrek och rosenapel. En gjuten damm för dag- och lakvatten placeras söder om byggnaden.

Ansökan omfattar också anläggande av 42 markparkeringsplatser för på fastigheterna Kil 1:105, Kil 1:111 och Kil 1:112. Av dessa är 20 parkeringsplatser till för de boende, 7 parkeringsplatser till för besökare till Ekobergets naturreservat och 15 platser är till för personal på vårdboendet som ligger på fastigheterna Kil 1:108 och Kil 1:109. Vidare anläggs

Lägenhetssammanställning:

1 RoK – 3 st

2 RoK – 20 st

3 RoK – 18 st

5 RoK – 1 st

Totalt 42 st

Areor:

Total byggnadsarea 1 003 m²

Total bruttoarea 4 123 m²

Total öppnarea 1 619 m²

Bil- och cykelparkering:

Garageplatser invändigt för boende 17 st

Parkeringsplatser utvändigt för boende 20 st

Cykelplatser invändigt 58 st

Cykelplatser utvändigt 37 st

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 576. Bestämmelserna innebär bl.a. att markanvändningen ska vara för seniorbostäder, lokal ska inrymmas i markplan mot allmän plats, garage ska finnas. Byggnaden ska utformas med gröna tak av sedum eller liknande material. Fasaderna ska vara utförda med träspån, fasader får ej täckmålas. Balkonger får inte vara utanpåliggande. Högsta totalhöjd för gavelfasader får vara 9,5 respektive 13,5 meter, den tänkta linjen mellan gavelfasaderna får avvika med högst en meter. Utöver detta får mindre tekniska installationer finnas i begränsad omfattning. Tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter över marken belägna mer än fyra meter från fasader får inte fällas. Plantering av ekar ska ske. Dagvattendamm ska finnas. Inom planområdet är det tillåtet med totalt högst 190 lägenheter.

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. Varje lägenhet ska tillgång till en balkong/uteplats i anslutning till bostaden med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) och maximal ljudnivå i boningsrum inte överstiger 41 dB(A) klockan 22.00-06.00.



Enligt planbeskrivningen ska parkeringstalet vara 0,88 platser per lägenhet. I planbeskrivningen finns angivet det inom planområdet ska finnas 7 parkeringsplatser för besökare till naturreservatet intill samt 15 platser för anställda på vårdboendet som ligger på fastigheterna Kil 1:108 och Kil 1:109.

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen då lokal inte är inrymd mot allmän plats utan mot kvartersmark.

Kulturmiljövärden

Inom planområdet finns byggnader med höga kulturhistoriska värden. Bl a tidigare Graninge stiftsgård, ritad av Ferdinand Boberg. Fastigheten som ansökan rör är obebyggd.

Yttranden

Ansökan har grannhört, sista dag för att inkomma med synpunkter var 16 augusti 2019. Inga negativa synpunkter har skickats in.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att sökanden behöver redovisa rätt antal p-platser för boende/verksamheten på kvartersmark. Inga siktskymmande föremål eller växtlighet ska placeras i anslutning till in och utfart.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat att det ska finnas nya sjöledning för vatten och avlopp inom planområdet, att det system som finns inom området idag ska ersättas. Brandmyndigheternas krav på tryck och vattenmängd klaras inte i dagsläget.

Exploateringsenheten har yttrat att man inte har någon invändning mot bygglovsökan och att man litar på att sökanden fullföljer sin process med utbyggnad och inkoppling av nytt VA-ledningssystem i Graninge.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. Utlåtandet konstaterar att: projektet är ambitiöst och väl utformat. En del noteringar berör saker som behöver beaktas i projektering och produktion. Det hör till normal process. Beaktas dessa punkter är det vår bedömning att byggnadens utformning uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Tidigare beslut inom planområdet

Bygglov för nybyggnad av vårdboende och seniorbostäder på fastigheterna Kil 1:108 och Kil 1:109 med totalt 66 lägenheter beviljades i beslut MSU § 72/2016 (ärende B 2016-0924).

Bygglov för ändrad användning av lokaler till tre seniorlägenheter beviljades i beslut § 2018-001410 (ärende B 2017-0858).

Antal lägenheter inom planområdet

Totalt antal lägenheter som beviljats lov blir med denna ansökan 111 st.

Skäl till beslut

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



Nämnden bedömer att den avvikelse som ansökan innebär kan medges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Att lokalen placeras mot kvartersmark istället för mot allmän plats bedöms innebära en mer lämplig lösning då lokalen vetter mot grönyta istället för mot gata. Avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med planens syfte.

Nämnden bedömer att de synpunkter gällande befintligt VA-system som Nacka vatten och avfall AB inkommit med inte hindrar att bygglov kan beviljas. Att erforderliga krav uppfylls, t ex gällande brandsäkerhet, säkerställs vid det tekniska samrådet och är nödvändigt för att ett slutbesked ska kunna utfärdas innan byggnaden ska tas i bruk.

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

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet
5. Bullerutredning

