



## TJÄNSTESKRIVELSE

2020-08-07

Reviderad 2020-08-21

B 2020-000991

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## KIL 1:103 (FERDINAND BOBERGS VÄG 13)

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus med 23 lägenheter

#### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § 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] som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglov är 76 880 kronor,
  - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 62 000 kronor
- totalt 138 880 kronor

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

#### Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus med 23 lägenheter i ett seniorboende (hus 7 och 9). Byggnaderna innehåller förutom lägenheter ett parkeringsgarage, bostadskomplement och gemensamhetsutrymmen. Byggnaderna uppförs i fem våningar. Totalhöjd vid gavelfasader är 9,5 meter respektive 11 och 12,5 meter. Fasader utförs med obehandlade träspån av furu som kommer att gråna med tiden. Infällda delar av fasader med balkonger och loftgångar utförs med liggande träpanel av obehandlad furu. 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.

Lägenhetssammanställning hus 7:

1 RoK – 1 st

2 RoK – 4 st

3 RoK – 6 st

Totalt 11 st

Lägenhetssammanställning hus 9:

1 RoK – 1 st

2 RoK – 4 st

3 RoK – 7 st

Totalt 12 st

Areor:

Total byggnadsarea 704 m<sup>2</sup>

Total bruttoarea 2 548 m<sup>2</sup>

Bil- och cykelparkering:

Garageplatser invändigt 8 st

Parkeringsplatser utvändigt 14 st

Cykelplatser invändigt 31 st

Cykelplatser utvändigt 27 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. Fasader ska vara utförda med träspån, fasader får ej täckmålas. Balkonger får inte vara utanpåliggande. Högsta totalhöjd för gavelfasader får vara 9,5 respektive 12,5 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. 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.

### Kulturmiljövärden

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



## Yttrande

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att det finns ett antal träd som klassas som naturvärdesträd och är markerade med planbestämmelsen n1 och n2. i nära anslutning till fasaderna. Vid utbyggnad behöver dessa skyddas från markkompaktering och skador på rot, stam och krona. Marknivåerna får inte heller ändras runt träden. En plan för skydd av träden bör tas fram innan utbyggnaden börjar. Bakom de vinkelräta p-platserna ska det finns en fri yta på drygt sex meter vilket innebär att inga fasta hinder ska finnas inom området. Enheterna anser att en del av platserna som är inritade i handlingarna ser lite trånga ut. Vid in och utfarterna till garaget från allmän gata finns både p-platser och sopbehållare. Det kan begränsa sikten och bör ses över. Sökande ansvarar för att dagvatten från fastigheten inte rinner ut på den kommunala vägen. Eventuella kostnader för framtida dagvattenhantering ska inte belasta kommunen.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att den tekniska VA-anläggningen inom detaljplanen för Graninge, samt uppdimensionering av de sjöförlagda vatten- och spillvattenledningarna, ska utföras och vara avslutade senast mars 2021. Markförlagda vatten- och spillvattenledningar inom Gustavsvik till respektive förbindelsepunkt för vatten och spillvatten ska vara genomförda senast mars 2021. Detta för att befintlig VA-anläggning inte får belastas med fler lägenheter. Om inte en uppdimensionerad va-anläggningen färdigställts inom Graninge och till förbindelsepunkter i Gustavsvik mars 2021 får inflyttning ej ske i de nyproducerade lägenheterna. Detta ska följas upp vid tekniskt samråd och slutbesked inför inflyttning.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att avfallshanteringen enligt ansökan löses genom två botten tömmande avfallsbehållare. Den ena avser restavfall och den andra avser troligen matavfall. I PM Avfallshantering som är bilagt bygglov anges att den andra behållaren avser hushållsavfall, men det är troligen en felskrivning. Placeringen av de botten tömmande behållarna är bra och det möjliggör hämtning av kranbil från vägen. Antalet avfallsfraktioner som hämtas bör utökas till att omfatta åtminstone alla förpackningsfraktioner (papper, plast, metall och glas) samt returpapper (tidningar). För förpackningsavfall finns krav i förordningen om producentansvar för förpackningar om att alla bostadsfastigheterna senast år 2025 ska erbjudas bostadsnära insamling av förpackningsavfall. Ett alternativ är att några av dessa fraktioner samlas in i avfallskärl som förvaras på annan plats (ex i soprum, kärlskåp eller utomhus) inom 10 m från hämtfordonets angöringsplats. Det bör även finnas plats för insamling av elavfall, textil och saker för återbruk.

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).



Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 42 seniorlägenheter beviljades i beslut MSU § 106/2019 (ärende B 2019-0780).

### **Antal lägenheter inom planområdet**

Totalt antal lägenheter som beviljats lov blir med denna ansökan 134 st.

### **Skäl till beslut**

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

Sökanden har efter att ha tagit del av de yttranden som inkommit reviderat ansökan så att parkeringsplatser fått mer yta. Gällande avfall kommer övriga fraktioner (papper, plast, metall, glas och returpapper) att hanteras på en central plats inom området, i enlighet med planbeskrivningen till detaljplanen. Denna plats är ännu inte byggd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning. Fastigheten är enligt kommunens bullerkartläggning inte utsatt för höga trafikbullervärden och därmed har ingen bullerutredning hämtats in från sökanden.

### **Bygglovenheten**

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Bilagor**

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

## ÖVERSIKTSKARTA

