



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-06-14

B 2021-000668

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

TOLLARE 1:16 (Tollarevägen, område 2) Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra enbostadshus

Förslag till beslut

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

Marklov ges enligt 9 kapitlet 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, behörighetsnummer SC0779-11.

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

- avgiften för bygglovet är 110 880 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 63 000 kronor
- Totalt 173 880 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3, S2 och S9.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av fyra enbostadshus sammanbyggda genom tre förrådsbyggnader. Husen uppförs i 3 plan varav ett i souterräng samt med en indragen takvåning med terrass. Hus A skiljer sig från övriga hus genom att gaveln mot Valsparken är förlängd ut mot Tollarevägen. Totalhöjd för husen, exklusive skorsten, ligger mellan + 49,85 ner till + 49,4 meter över nollplanet (RH 2000). Fasaderna utförs i slät obehandlad träpanel som grånar med tiden. Fasaddetaljer mellan våningarna av grå fibercementskivor. Fönster, dörrar, plåtdetaljer och balkongräcken får en mörkgrå kulör (NCS 6502-Y). Tak på huvudbyggnaderna utförs i papp och på förrådsbyggnaderna i sedum. Mellan byggnaderna terrasseras marken med två murar med höjder på 1,2 respektive 0,6 meter.



Areor:

Hus A: Byggnadsarea 141 m², bruttoarea 435 m², öppenarea 145 m²

Hus B: Byggnadsarea 120 m², bruttoarea 407 m², öppenarea 100 m²

Hus C: Byggnadsarea 120 m², bruttoarea 407 m², öppenarea 100 m²

Hus D: Byggnadsarea 120 m², bruttoarea 407 m², öppenarea 100 m²

Förråd 3 stycken: Byggnadsarea och öppenarea 24 m²

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 534. Bestämmelserna innebär bland annat följande: Västra delen av aktuellt område får bebyggas med högst 1 lägenhet och den östra med 3 lägenhet. Högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet är + 51,5 i RH 00 (+52 i RH2000) respektive +49 i RH 00 (+49,5 i RH 2000). Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar utföras. Med punktprickad betecknad mark får inte bebyggas. Utformning av bebyggelse, marken anordnande m.m. skall i huvudsak följa "kvalitetsprogram för gestaltning" Understruken text på sid 40,41,42,44,46,47,48 och 51 skall följas. Träd markerade med n skall bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

I gestaltungsprogrammet går följande att läsa:

Där Tollaregatan korsar det nordsydgående parkstråket - Valsparken - markeras detta genom att Valsparkens hus som är av en annan sort än husen längs Tollaregatan, nyper till om gaturummet från båda sidor. Husens gavlar mot Tollaregatan står nära gatuliv för att förstärka de olika rumssekvenserna längs Tollaregatan och för att förtydliga parkrummet och dess riktning ner mot vattnet.

Villorna längs Tollaregatans södra sida har en souterrängvåning som tar upp gatans höjd och passar mot naturmarken på husens södra sida. Souterrängvåningen är nödvändig för att bevara träd och få till en snygg anpassning mot naturmarken. Villorna är av samma karaktär som villorna utmed Utsiktsgatan i dp 2. Souterrängvillor i totalt tre våningar i material som puts, trä och glas med terrasser mot söder.

Yttrande

Sökanden har skickat in utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att bostäderna och anslutande mark har en god utformning för att anses tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Sökanden har skickat in en bullerutredning. Utredningen visar att ansökan klarar de bullerkrav som finns i detaljplanen.

Trafikenheten och enheten för drift och offentlig utemiljö har inget att erinra men yttrar att Skyddsstängsel ska sättas upp mot naturmark för att naturmarken inte ska påverkas negativt. Murar och planteringar vid in och utfart ska var låga. Eftersom in och utfarter från området sker gemensamt behöver den försänkta kantstenen som byggts vid de tänkta separata infarterna ersättas med en kantsten enligt kommunens tekniska handbok.

Nacka vatten och avfall AB yttrar gällande avfall att den normala lösningen är att varje hus har 2 sopkärl för rest och matavfall. Det går att dela sopkärl upp till 4 villor om de boende vill det men rekommenderas att göra plats för kärl vid varje hus.



Nacka Vatten och avfall AB yttrar att redovisad dagvattenhantering inte visar hur dagvatten planeras ledas till stenkistor inom fastigheterna samt hur stenkistor ansluts till dagvattenledning. Behöver kompletteras.

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 lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

I gestaltningsprogrammet är husen föreslagna att uppföras i tre våningar, någon reglering av våningsantal har dock inte gjorts vare sig i detaljplan eller gestaltningsprogram. Endast understruken text i gestaltningsprogrammet ska följas. Nämnden bedömer att aktuellt förslag uppfyller syftet i gestaltningsprogrammet, gavelfasaden för huset närmast Valsparken har förlängts mot Tollarevägen för att förstärka gaturummet och förlänga Valsparken ner mot naturmarken och vattnet.

Utstickande byggnadsdelar i form av burspråk och balkonger mot söder bedöms inte påverka underliggande mark och kan därav sticka ut över den punktprickade marken.

Träd inom område markerade med n får enligt detaljplanen inte fällas och ska enligt ansökan bevaras. Hur träden skyddas ska följas upp i det tekniska samrådet och under byggprocessen.

Nämnden bedömer att komplettering av dagvattenhantering kan göras inför startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Arkitektritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Bullerutredning
5. PM Trafik
6. Tillgänglighetsutlåtande
7. Redovisning av dagvattenhantering
8. Interna yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

