



TJÄNSTESKRIVELSE
REV 2021-08-24
~~2021-07-22~~

B 2021-000419

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 26:1 (HAMNVÄGEN 7)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av sporthall och rivning av del av befintlig sporthall, nybyggnad av miljöhus samt murar och parkeringsplatser

Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31c punkt 1 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd.
2. Rivningslov ges med stöd av med stöd av 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen.
3. Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Jakob Vogel, som är certifierad kontrollansvarig med Kiwa Swedcert, behörighetsnummer KA07766, behörighetsnivå K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet för tillbyggnaden av sporthall är 62 370 kronor,
- avgiften för bygglovet för nybyggnad av miljöhus är 3 780 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 2 835 kronor,
- avgiften för rivningslovet är 2 520 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 37 800 kronor
- Avgift för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 450 kronor

| Totalt blir avgiften 116 755 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3, S8 och S9.

Granskad av
JENSTR



Sammanfattning

Ärendet gäller bygglov för rivning av en del av befintlig idrottshall och tillbyggnad av idrottshall, nybyggnad av miljöhus samt murar och tillkommande parkeringsplatser.

Ärendet

Ärendet gäller bygglov för rivning av en del av befintlig idrottshall och tillbyggnad. Befintlig idrottshall upptar 1 620 kvm byggnadsarea och 1 800 kvm bruttoarea. Rivning omfattar 520 kvm byggnadsarea och 556 kvm bruttoarea.

Tillbyggnaden omfattar 1 853 kvm byggnadsarea och 3 645 kvm bruttoarea. Hela byggnadens sammanlagda byggnadsarea är 3 473 kvm, hela byggnadens sammanlagda bruttoarea är 5 445 kvm.

Anläggningen som helhet består av två huskroppar. Den östra delen, huskropp 1 är en hög volym som delvis är insprängd i berget. Den västra, huskropp 2 är en lägre volym.

Huskropp 1 uppförs i två våningsplan varav ett är i suterräng. Huskropp 1 är placerad där detaljplanens begränsning i byggnadshöjd är angiven dels som höjd över medelmarknivå dels som en angiven som plushöjd över nollplanet. Huskropp 1 har byggnadshöjden 7,7 meter över medelmarknivå för 75% av huskroppen och 25% av huskropp 1 har byggnadshöjden +20,52.

Huskropp 2 består delvis av en befintlig byggnadsdel som inrymmer en idrottshall samt en ny idrottshall och nya byggnadsdelar som bland annat sammanfogar de två huskropparna. Huskropp 2 uppförs i två våningsplan varav ett är i suterräng, byggnadshöjden är +14,92 på beräkningsgrundande fasad mot söder.

Den befintliga delen av huskropp 2 som innehåller idrottshallen har kvar sin fasad av rödbrunt tegel. Tillbyggnaderna med huskropp 1 och den del av huskropp 2 som innehåller nya hallar har fasader av matrisgjuten betong med relief i ljusgrå kulör. De två entrépartierna i väster och söder mellan hallarna har fasader med paneler av falsad titanzinkplåt i vertikala band i ljusgrå kulör rheinzink pre Patina eller likvärdigt. Fönster av aluminium, dörrar och partier av aluminium/stål, pulverlackerade i mörkröd kulör RAL 3004. Tak av falsad titanzinkplåt i ljusgrå kulör rheinzink pre Patina eller likvärdigt. Plåtarbeten runt tak i kulör silvermetall.

Ärendet gäller nybyggnad av miljöhus med 16 kvm byggnadsarea/bruttoarea.

Ärendet gäller nybyggnad av tre bygglovspliktiga murar. En ca 55 meter lång L-formad mur/kantsten av prefab betong i kanten av parkeringsplatserna som är mellan 0-1,0 meter hög. En mur vid trappa av prefab betong väster om byggnaden som är ca 4 meter lång och mellan 0-0,7 meter hög. En råkilad blockstensmur av granit vid trappa på söder om byggnaden som är ca 4 meter lång och mellan 0-1,0 meter hög.

Ärendet gäller även marklov för markförändringar kring byggnaden.

Idag finns det 36 planlagda parkeringsplatser norr om den befintliga idrottshallen samt cirka 15-20 oreglerade parkeringsplatser på fastigheten dels norr om Hamnvägen, dels på ytan väster om fotbollsplan vid båtuppställningsplatsen.

Parkeringsbehovet bedöms av Trafikenheten i Nacka öka med minst 15 parkeringsplatser i och med den tillkommande verksamheten i den nya multihallen. Behovet av parkeringsplatser bedöms därmed bli mellan 66-71 parkeringsplatser.

Förslaget redovisar sammanlagt 68 parkeringsplatser varav en tillgänglig parkering väster om multihallen. På den befintliga parkeringsplatsen norr om multihallen finns 32 parkeringsplatser, norr om Hamnvägen ordnas 4 parkeringsplatser på befintlig markbeläggning, väster om fotbollsplanen ordnas en helt ny större parkering med 31 parkeringsplatser. Parkeringen väster om fotbollsplanen anordnas på befintlig grusad markyta och inkräktar inte på befintligt trädbestånd och naturmark. Tillfartsvägen till den västra parkeringen är idag en befintlig mindre väg. I genomförandeskedet av projektet ska vägens funktion och säkerhet utredas närmare.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S252 och S57. Bestämmelserna för området som omfattas av S252 innebär bland annat att området är avsett för allmänt ändamål. Bestämmelserna för området som omfattas av S57 innebär bland annat att området är avsett för rekreation.

För den östra delen av S252 är högsta tillåtna byggnadshöjd 12,0 meter över medelmarknivå. För den västra delen av området inom S252 är högsta tillåtna byggnadshöjd +14,5 över grundkartans nollplan vilket för omräknat till dagens höjdsystem RH2000 innebär + 15,025.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärderna avviker från detaljplanen när det gäller byggnadshöjden.

Byggnadshöjden för huskropp 1 överskrider för cirka 25 % av huskroppen som ligger inom den del där detaljplanens begränsning i byggnadshöjd anges i plushöjd över nollplanet. Avvikelsen är 5,5 meter.

Kungörelse

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 17 april 2021 samt på Nacka kommuns hemsida med tid för yttrande till och med 3 maj 2021. Inga synpunkter har kommit in

Yttrande

Ägaren till fastigheten Erstavik 26:248 har följande yttrande:

De har deltagit i grannsamråd och har lämnat sitt medgivande till tillgång och intrång på deras mark både under byggtiden och i framtida löpande drift. Föreslagen placering är gjord i samförstånd och med avsikt att innehålla efterfrågade funktioner med hänsyn till att anpassa byggnad till befintlig topografi. De medger att huskropp 1 placeras vid fastighetsgräns och att två ventilationsschakt kan komma att delvis göra intrång på deras fastighet. Om så sker kommer Nacka kommun att ansvara för upprättande av servitut. Intrång under byggtiden regleras i avtal. Arbetsområde för framtida åtkomst för drift och underhåll ska säkerställas i särskild fastighetsförrättning.

Yttrande från interna remissinstanser

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö bedömer att parkeringsbehovet är de befintliga antalet parkeringsplatser, (vilket är 36 enligt detaljplanen) + 15 tillkommande, sammanlagt 51 parkeringsplatser. De oreglerade parkeringsplatserna är då inte medräknade.

Om markytan på parkeringsytorna blir hårdgjord (asfalterad) behöver oljeavskiljare och dagvatten utredas närmare. Tillfartsvägen till den nya stora västra parkeringen behöver utredas till genomförandeskedet. Enheten förutsätter att naturmarken och träden väster om den västra parkeringsplatsen inte påverkas.

Nacka vatten och avfall (NVOA), avfallsenheten har synpunkten att de förutsätter att sophämtning bara sker från miljöhuset vid vändplanen och att källsorteringsrummet är för lokal hantering.

Nacka vatten och avfall (NVOA), va-enheten har inga synpunkter.

Södertörns brandförsvärsförbund har inga synpunkter i detta skede.

Naturvärden och fornminnen i närområdet



*De blå punkterna har av Länsstyrelsens utpekats som "särskilt skyddsvärda träd", vilket innebär att det kan krävas samråd av tillsynsmyndigheten om de påverkas.
De röda punkterna är registrerade fornminnen, stensättningar*

En analys av befintliga landskapselement har genomförts av arkitekten, se bilaga.

Yttrande från Länsstyrelsen

Under förutsättning att inga markåtgärder krävs till exempel sprängning av berg, där fornlämning L2013:7353 ligger har Länsstyrelsen ingen erinran till byggnationen ur fornlämningssynpunkt.

I ett senare yttrande som inkom 2021-06-02 meddelar Länsstyrelsen att det i år har registrerats en ny fornlämning, utan Länsstyrelsens kännedom, inom den yta som planeras för ny sporthall. Länsstyrelsen behöver kontrollera om den nya registreringen utgörs av en fornlämning. Länsstyrelsen har för avsikt att en arkeologisk utredning utförs inom närmsta veckorna. Oavsett resultat från denna utredning kommer inte Länsstyrelsen ur fornlämningssynpunkt att motsätta sig en byggnation.



Skäl till beslut

I närområdet finns särskilt skyddsvärda träd och fornminnen vilket har styrt placering och utformning av tillbyggnaderna. För att undvika mer omfattande sprängningsarbeten, trädfällning och påverkan av ett fornminne har placeringen av huskropp 1 medfört en avvikelse i byggnadshöjd för 25 % av byggnaden på 5,5 meter, eftersom byggnadshöjdens begränsning enligt detaljplanen är en plushöjd. De övriga 75 % av huskropp 1 ligger inom ett område där byggnadshöjden beräknas från medelmarknivå enligt detaljplanen. Om hela huskropp 1 legat inom detta område hade byggnadshöjden inte avvikit, men det hade medfört ökat sprängningsarbete och närhet till fornminne.

Enligt 9 kap 31c punkt 1 § får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse som omfattar åtgärderna i sin helhet, dels tillbyggnaden av sporthallen dels anpassningen till platsens begränsningar avseende topografi, träd och fornminnen. Nämnden bedömer vidare att i förhållande till hela byggnadens storlek är avvikelserna i höjd av begränsad omfattning.

Ägaren till fastigheten Erstavik 26:248 har lämnat sitt medgivande till tillgång och intrång på deras mark både under byggtiden och i framtida löpande drift.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att behovet av parkeringsplatser är tillgodosett förutsatt att de inte påverkar befintlig naturmark samt att tillfartsvägen till den västra parkeringen utreds i genomförandeskedet.

Länsstyrelsen ingen erinran till byggnationen ur fornlämningsynpunkt.

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

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

Bygglovenheten

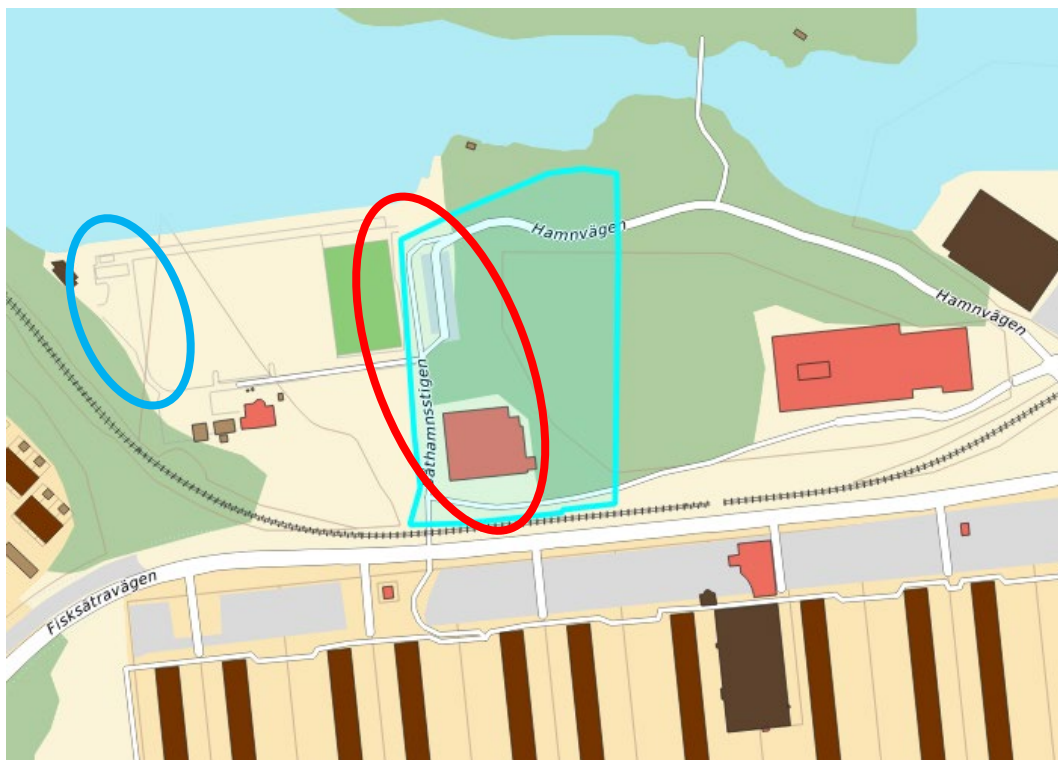
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Projektbeskrivning
- | 3. Kulör och material REV
4. Ritningar hus
- | 5. Ritningar landskap REV
6. Analys av befintliga landskapselement
- | 7. PM parkering REV
8. PM Avfall
9. PM Dagvatten
10. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet
11. Grannemedgivande
12. Yttrande Länsstyrelsen
13. Remissvar
- | 14. Illustrationer

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda ringen visar aktuell del av fastigheten för tillbyggnad och parkering med 32+4+1 HKP platser. Området inom den blå ringen visar parkering med 31 platser