



TJÄNSTESKRIVELSE
2021-09-07
Reviderad 2021-09-15

B 2021-001415

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KIL 1:101 (FERDINAND BOBERGS VÄG 7)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 16 lägenheter

Förslag till beslut

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

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgifter borttagen] med behörighetsnummer 7226 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 för byggnaden är 91 350 kronor,
- avgiften för bygglov för parkeringsplatser är 2 835 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 63 000 kronor, totalt 157 185 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med 16 lägenheter i ett seniorboende. Byggnaden innehåller förutom lägenheter ett parkeringsgarage och bostadskomplement. Byggnaden uppförs i fem våningar. Totalhöjd vid gavelfasader är 9,5 meter respektive 11,3 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. Ansökan omfattar också markarbeten och uppförande av stödmurar, samt anläggande av parkeringsplatser.

Lägenhetssammanställning:

1 rum och kök – 2 st

2 rum och kök – 8 st

3 rum och kök – 4 st

4 rum och kök – 2 st

Totalt 16 st

Areor:

Total byggnadsarea 641 m²

Total bruttoarea 1 897 m²

Total öppenarea 383 m²

Bil- och cykelparkering:

Garageplatser invändigt 12 st

Parkeringsplatser utvändigt 6 st

Cykelplatser invändigt 26 st

Cykelplatser utvändigt 14 st

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 på fastigheten Kil 1:100, Kil 1:112, Kil 1:11 och Lil 1:105 beviljades i beslut MSU § 106/2019 (ärende B 2019-0780).

Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus med 23 lägenheter på fastigheten Kil 1:103 beviljades i beslut MSU § 87/2020 (ärende B 2020-0991).

Antal lägenheter inom planområdet

I samband med denna ansökan hanteras också två andra ärenden för nybyggnation av flerbostadshus inom planområdet, på fastigheterna Kil 1:102 och Kil 1:104. Totalt antal lägenheter som beviljats lov inom planområdet blir med dessa tre ansökningar 198 st.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 576. Bestämmelserna innebär bland annat 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. Tak ska beläggas med sedum eller liknande. 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 har antalet tillåtna lägenheter inom planområdet begränsats till 190. Den nya bebyggelsen kommer att ansluta till det kommunala VA-nätet, via privata sjöledning i anslutningspunkt i Eriksvik. Den mängd spillvatten som kommunens nät kan ta emot från den nya exploateringen avser en exploateringsgrad om 190 lägenheter på fastigheten. Vidare står i planbeskrivningen att parkeringstalet är 0,88 platser per lägenhet.

Kulturmiljövärden

Inom planområdet finns byggnader med höga kulturhistoriska värden. Bland annat tidigare Graninge stiftsgård, ritad av Ferdinand Boberg.

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen då den innebär att det tillåtna antalet lägenheter inom planområdet överskrids med åtta stycken. Vidare innebär ansökan att en liten del av byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas.

Yttrande

Ansökan har skickats till grannar för synpunkter. Inga synpunkter har skickats in.

Trafikenheten och Enheten för offentlig utemiljö har bland annat yttrat att antalet redovisade parkeringsplatser i garage och som markparkering för bil är godtagbara. Även antal cykelparkeringar är acceptabla. Utformningen av markparkeringsplatser följer inte gestaltungsprogrammet där det redovisas färre parkeringsplatser och de flesta är långsgående platser, men i bygglovshandlingarna är alla markparkeringsplatserna tvärställda vilket innebär lägre trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter i samband med utkörning/backning. För att höja trafiksäkerheten vid in- och utfarter till garaget ska tekniska lösningar som t.ex. uppsättning av varningslampor eller andra åtgärder redovisas av sökande. Sikten ska vara god vid parkeringsplatserna och in-och utfarten till garaget. Därför ska inga siktskymmande föremål eller växtlighet placeras i direkt anslutning till dessa platser.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att man inte har några synpunkter på ansökan. Man informerar om att det är privat gemensam förbindelsepunkt för Graninge vid mätarbrunn på Liljevalchsvägen.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att lösning och dimensionering är bra, tömning varannan vecka bör räcka. Trädet som är placerat ca en meter från avfallsbehållarna bör flyttas så att grenarna (även senare när trädet är större) är ca två meter från behållarna för att inte trädet ska skadas vid tömning då behållarna lyfts med kranbil. Möjlighet till sortering av förpackningar och tidningar bör finnas inom området då det blir nationell standard från 2026 enligt gällande förordningar. Det bör gå att hitta ytor för



miljöhus eller plats för kärl bakom plank eller liknande, kanske gemensamt för hela området.

Exploateringsenheten och Nacka vatten och avfall AB har inte haft något att invända mot att det totala antalet lägenheter överskrider begränsningen i detaljplanen.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från sakkunnig inom tillgänglighet. I utlåtandet konstateras att byggnaden klarar kraven gällande tillgänglighet.

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.

Avvikelse i ansökan bedöms sammantagna vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen. Placeringen med del av byggnaden på mark som inte får bebyggas bedöms innebära att byggnaden får en bättre planlösning. Avvikelsen gällande antal tillåtna lägenheter inom planområdet kommer av att området har en begränsad VA-kapacitet. Då Exploateringsenheten och Nacka vatten och Avfall AB inte haft något att invända är nämndens bedömning att avvikelsen är godtagbar.

Sökanden har reviderat sin ansökan efter de synpunkter som framkommit gällande träds närhet till avfallsbehållare, och säkerhet vid in- och utfart till garage.

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

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Tillgänglighetsutlåtande
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

