



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-12-05

B 2017-000127

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SOLSIDAN 38:4 (VÅRGÄRDSVÄGEN 39)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 8 lgh, murar och 8 parkeringsplatser

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Kjell Hellstrand, Brantingsgatan 19, 115 35 Stockholm som är certifierad kontrollansvarig med SP Certifiering behörighetsnummer SC1365-11 med behörighetsnivå K.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 29 680 kronor
- avgiften för startbeskedet är 22 400 kronor
- planavgiften är 39 200, totalt 91 280 kronor

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

Sammanfattning

Ärendet gäller nybyggnad av flerbostadshus med åtta lägenheter, fem murar och åtta parkeringsplatser. Byggnaden har två våningar, källare och 1/3 dels inredd vind.

Granskad av

Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av flerbostadshus med åtta lägenheter. Byggnaden har två våningar, källare och 1/3 dels inredd vind.

Byggnadsarea är 200 m², bruttoarea är 755 m² och öppenarea är 55 m².

Vindsbjälklaget bottenyta är ca 240 m². Totalhöjd är 20,0 meter över nollplanet.

Lägenhetsfördelningen är:

4 st lägenheter med 2 Rok på entréplan med förråd i källaren. Bruttoarea för lägenheterna är 71,2 m², 71,2 m², 79,8 m² och 81,4 m².

2 st lägenheter med 3 RoK på våning 1 trappa med balkonger.

Bruttoarea för lägenheterna är 88,5,4 m² och 82,4 m². Två balkonger med vardera 12 m² öppenarea hör till lägenheterna.

2 st lägenheter med 1 RoK på vindsplanet på med altan på gavlarna. Bruttoarea för lägenheterna är 36,2 m² och 36,2 m².

Altanernas öppenarea är 12 m² respektive 19 m².

Fasader med liggande gråmålad träpanel, sockel mörkgrå NCS S 7500N, tak med falsat grafitgrått plåttak och fönster av trä och metall i grafitgrå kulör.

Ansökan omfattar murar kring byggnadens västra del kring uteplatserna. En ca 9 meter lång och 1 meter hög mur i öst-västlig riktning, på byggnadens södra sida. En ca 17,5 meter lång och 0,6 meter hög mur i syd-nordlig riktning, på byggnadens västra sida. En ca 9 meter lång och 0,8 meter hög mur i väst-östlig riktning, på byggnadens norra sida. En ca 3 meter lång mur och 0,8 meter hög mur i nord-sydlig riktning vid entrén. Öster om entrén finns en mur i vinkel som sammanlagt är 8 meter lång och 1 meter hög.

Det finns 8 parkeringsplatser varav en anpassad till rullstolsburna samt 20 cykelplatser.

Ansökan gäller även marklov för nivåförändringar kring huvudbyggnaden.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S 123 och Dp 574. Bestämmelserna innebär bl.a. att fristående bostadshus i högst två våningar och 1/3 dels inredd vind får uppföras. Största tillåtna byggnadsarea är 200 m² och högsta totalhöjd är 20,0 meter över nollplanet. Marklov krävs för fällning av karaktärsskapande ädellövträd och tallar med en stamdiameter större än 30 cm, mätt 1,3 meter ovan mark. Marklov för fällning av träd får endast ges om det finns särskilda skäl t ex risk för liv och egendom.

I planbeskrivningen står det att "Detaljplanen är inte tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfattning.

Grundstrukturen i Solsidan är ett terränganpassat gatunät, en vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter skall bevaras.

Eventuell ny bebyggelse skall anpassas till denna grundstruktur. För nya byggnader eftersträvas ett individuellt uttryck i tidstypiskt formspråk. Man bör undvika reflektioner från blanka tak. För hela planområdet gäller hänsynsbestämmelser om att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Det innebär att grundläggning ska ske med hänsyn till mark- och vegetation. Vid nybyggnation ska bygglovenheten beakta områdets karaktär."

Kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet för Nacka kommun.

I kulturmiljöprogrammet står ”att områdets grundstruktur med ett terränganpassat gatunät, en vegetations- och bergrik gatumiljö samt fritt placerade individuellt utformade villor på naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse skall placeras och anpassas till denna struktur. Vidare står att omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor skall undvikas.”

Yttranden från sökande

Yttrande inkom 2017-10-23 som förtydligar de nya illustrationerna som inkommit i förslaget. Träden mot gatan är 10 meter vilket är högre än vad huset upp till nock blir. Gräsbetong är lagd på parkeringen och vid sidan av huset för att anpassa mer till kulturmiljöprogrammet. Ytskikten på tomten är nu fördelade så att 90 m² dvs 7 % av tomten har hårdgjorda ytor, 710 m² dvs 54 % är gräsyta/naturmark, 315 m² dvs 24 % har gräsbetong med dagvattenkassetter. Alla lägenheter har en egen parkeringsplats vilket är fler än som krävs i parkeringsnormen för området.

Yttrande från sökande inkom 2017-11-09 med kommentarer angående yttrande av [REDACTED], Plan- och Byggforum AB. Sökandes sakkunnige på tillgänglighet, [REDACTED] kommenterar sidan 7 att trapphusets vilplan på mellanplanet och entrédörren till lägenhet 6 uppfyller de funktionskrav som anges i BBR. Balkongerna uppfyller kraven på tillgänglighet enligt BBR.

Yttrande inkom 2017-11-22 tillsammans med bearbetade handlingar som visar att utkravningen av byggnaden mot väster är minskad samt att gräsbetingen är utbytt mot gräsarmering. Yttrandet innehåller bilagor med foton och produktblad om gräsarmeringen.

Yttranden från grannar

Grannehörande gjordes 2017-05-24 då ett antal synpunkter kom in. Efter det har förslaget bearbetats.

Yttranden från ca 100 personer boende i området

En namnlista från boende i området inkom 2017-10-30. De motsätter sig ett godkännande av sökt bygglov på fastigheten Solsidan 38:4, Vårgårdsvägen 39. Ändringen av planbestämmelserna för just denna fastighet synes omotiverad och dåligt förankrad i området. Planändringen medger en överexploatering av tomten som avviker mot områdets karaktär och bevarandesyftet enligt detaljplan Dp 574/2015. Det passar inte med insprängda flerfamiljshus på överexploaterade villatomter.

Yttranden från flera personer inklusive bilagor

Yttrande från [REDACTED] Särskilda hänsyn gäller för denna fastighet. De tre stora ekar kommer att skadas/behöva fällas då byggnaden är placerad inom 4- 6 meter från träden. Yttrande från [REDACTED] som är missnöjd med att handläggaren inte har möjlighet att svara på fler frågor och som därmed inte visar medborgarnas engagemang tillräcklig aktning. Yttrande från [REDACTED] att handläggaren förgriper nämndens beslut då den texten ”Förslag till beslut” utelämnats.

”Beslutsunderlaget” bygger på ostrukturerade viktningar av remissinstansernas yttrande. Han skriver vidare att kommunantikvariens remissvar är en tydlig avstyrkan. Ändringen av planbestämmelsen för just denna fastighet är omotiverad och dåligt förankrad hos närmast berörda grannar. Planändringen medger en överexploatering av tomten som avviker från

områdets karaktär och bevarandesyfte enligt Dp 574. Han vill ha en redogörelse för planärendets tillkomst och beslut. Yttrande från [REDACTED], Plan- och byggforum AB: Det är ett nytt flerbostadshus i fyra plan som inte är anpassat till stadsbild och bebyggelsestruktur och som medför skada på riksintresset. Nybyggnadskartan är för gammal. De fyra mittersta takkuporna avses ge dagsljus till fyra förråd, då det räcker med elektriskt ljus i förråd behövs inte dessa fyra takkupor. Dagvattenhantering finns inte redovisad. Tillgängligheten är undermålig. Antalet parkeringsplatser på tomten räcker inte då det i området finns i genomsnitt två bilar per bostadslägenhet. [REDACTED] skickade även sitt yttrande till länsstyrelsen.

Skrivelse från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har sänt vidare ett mejl till Nacka kommun som de fått från [REDACTED]. [REDACTED] yttrar sig att bygglovhandläggaren förvränger och censurerar kommunantikvariens yttrande i lovärendet. Är det bara ovanligt giriga bygglovssökande som vill göra vinster på kulturmiljöns bekostnad eller har Nacka kommun dubbla agendor? Är Solsidan 38:4 och 45:3 två medvetna drag att ointetigöra riksintresset för kulturmiljövård och överexploatera Solsidan för att bidra till tunnelbanan? [REDACTED] yttrar sig: att Nacka kommun har förbundit sig att under en tioårsperiod öka antalet lägenheter med 14 000 och skapa 10 000 nya jobb mot att tunnelbanan byggs ut. Om ökningen gäller hela kommunen, kan det finnas ett politiskt intresse för nybyggnation oavsett var. Att eliminera begränsningen av antalet lägenheter/kök och sedan vara beredda att föreslå återinförande av en begränsning efter det att den reviderade detaljplanens genomförandetid löpt ut, medför att ett "tidsfönster" skapats med fastighetsspekulation och risk för överexploatering som följd.

Yttranden från remissinstanser

Nacka vatten och avfall AB, VA-enheten har synpunkter att dagvattenhanteringen ska ske inom fastigheten och ska redovisas för VA-enheten. VA-servisen måste byggas om p g a för liten dimension därför behöver Nacka vatten AB få en tidplan för byggnationerna för sin planering.

Nacka vatten och avfall AB, avfallsenheten har synpunkten att matavfallskärln ska vara 2x140 liter och restavfallskärl minst 2x370 liter.

Enheten för planering och tillstånd har synpunkter att sikten vid in- och utfarten ska vara god och siktskymmande föremål/plantering ska inte förekomma där av trafiksäkerhetsskäl.

Yttranden från kommunantikvarie Maria Legars

Inlämnad bygglovsansökan innebär en för området förhållandevis stor byggnadsvolym som avviker från den kringliggande bebyggelsens småskalighet. Byggnadens byggnadsarea, dvs "fotavtryck" är dock planenlig. Byggnadens formspråk bedöms i huvudsak som anpassad utifrån den byggnadsarea byggrätten medger även om den sammantagna volymen bidrar inte till god helhetsverkan enligt 2 kapitlet 6 § PBL.

Den höga exploateringsnivån med åtta lägenheter i villan medför en för området stor del hårdgjorda ytor till följd av parkeringsplatser, angöringsytor, liksom uppställningsplatser för cyklar. Detta medför negativa konsekvenser för planområdets definierade värden avseende lummighet och växtlighet. Förslaget bedöms därför inte leva upp till den bestämmelse som finns reglerad i PBL 8 kapitlet, *tomter*:

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Inlämnad bygglovsansökan bör därför avslås med hänvisning till ovanstående paragraf.

Förslagets kumulativa effekter skall beaktas och de konsekvenser det får på områdets kulturhistoriska karaktär. Förslaget bedöms inte följa översiktsplanen som anger att områdets karaktär och skala skall behållas.

Tidigare beslut

2014-08-19 Rivningslov med Dnr B 2014-1027. Rivningslov för brännskadad byggnad
2015-08-04 Bygglov med Dnr B 2015-0622. Nybyggnad av enbostadshus i två våningar
2016-03-16 Bygglov med Dnr B 2016-0272. Bygglov för enbostadshus i två våningar, källare samt takterrass. Bygglovet är fortfarande giltigt fram t o m 2018-03-16, men är inte möjligt att utnyttja samtidigt som detta beslut.

Skäl till beslut

Vid den tidpunkten och i det uppdrag som planenheten hade för Dp 574 ingick det att antalet lägenheter inte skulle begränsas. Planprocessen har gått till på ett korrekt sätt och alla berörda sakägare hade möjlighet att inkomma med synpunkter vid samrådet.

Nybyggnadskarta är utbytt till en ny. Läget på den föreslagna byggnaden är ändrat och avståndet till eken på den södra delen av tomten är nu 9,8 meter. Handläggaren har lämnat all information som bygglovenheten har angående ärendet och planprocessen.

Handläggaren har av misstag tagit bort texten "Förslag till beslut" i det andra utskicket till den politiska beredningen. I ett tidigare utskick tjänstemannaberedningen var texten "Förslag till beslut" med. Kommunantikvarien liksom andra remissinstanser lämnar yttrande som är underlag vilka sammanvägs tillsammans med lagar, föreskrifter och rättspraxis vid bedömningar av ett bygglovsärende. Yttrandena finns som helhet med som bilagor till tjänsteskrivelsen. Detaljplanen har aldrig bestämmelser avseende hur många plan en byggnad får innehålla, i en del detaljplaner används begreppet våningar. Ansökan gäller ett tvåvåningshus med källare och 1/3 dels inredd vind enligt de definitioner som finns i lagar, föreskrifter och aktuell rättspraxis. Det finns inga lagar, föreskrifter eller rättspraxis som förbjuder dagsljus i förråd eller att endast elektriskt ljus är tillåtet i förråd.

Dagvattenhanteringen liksom den invändiga tillgängligheten är något som redovisas i detalj vid det tekniska samrådet inför startbesked. Kravet på antalet parkeringsplatser för ett flerfamiljshus med 2 st 3 Rok, 4 st 2 Rok och 2 st 1 Rok på fastigheten är 6 st enligt rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka, antagen av kommunstyrelsen 2016-11-28. Ansökan omfattar åtta parkeringsplatser avsikten är att ge möjlighet för att alla lägenheter får en egen parkeringsplats. Fastigheten ligger inte inom riksintresset för kulturmiljö. Eftersom det inte finns något beslut om bygglov har Länsstyrelsen inget pågående ärende på fastigheten. De har därför sänt skrivelsen till Nacka kommun. Nämnden värderar inte de motiv som de som söker bygglov har för sin ansökan. Nämnden har ingen dubbel agenda eller avsikt att överexploatera Solsidan för att bidra till att uppfylla tunnelbaneavtalet.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller Kulturmiljöprogrammets krav på en vegetationsrik gatumiljö bl a genom den plantering som ansökan redovisar mot Vårgårdsvägen.

Parkeringsplatserna är redovisade som en yta med gräsarmering typ Pelleplatta.

Befintlig naturstensmur och trappa upprustas och bevaras. De nya murarna uppförs i natursten lika befintliga. Befintliga träd längs tomtgräns bevaras.

Nämnden bedömer att byggnadens utformning och gestaltning med fasader av liggande träpanel och det brutna sadeltaket är förenligt med områdets egenart. Byggnadsvolymen i sig, även om den är större än kringliggande bebyggelse, bedöms därför som varsam. Placeringen med gavelsidan mot Vårgårdsvägen bidrar till ett nedtonat uttryck.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen bl a 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. Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 35 § plan- och bygglagen.

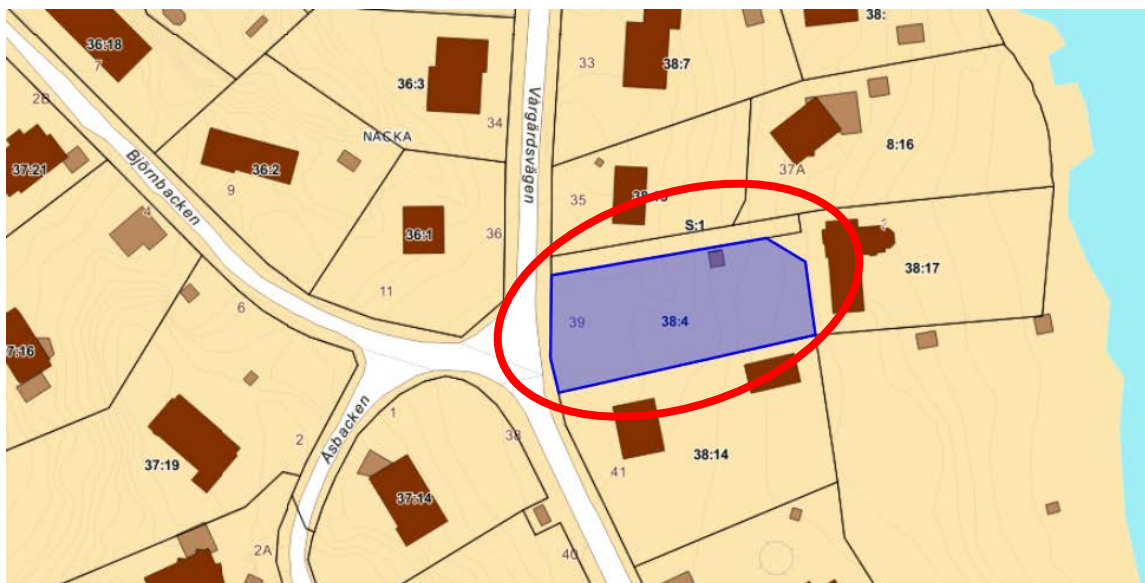
Nämnden bedömer att bygglov och marklov kan ges.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

- b) Ansökan
- c) Ritningar reviderade handlingar inkom 2017-11-22
- d) Illustrationer reviderade illustrationer inkom 2017-11-22
- e) Utlåtande tillgänglighet
- f) Reviderat yttrande från kommunantikvarie inkom 2017-11-22
- g) Yttrande från sökande inkom 2017-10-22, 2017-11-09 yttrande med illustrationer av gräsarmering inkom 2017-11-22 yttrande om "Helhetsbild i bygglovsprocessen" inkom 2017-12-04
- h) Namnunderskrifter från boende i området inkom 2017-10-30
- i) Yttrande från flera personer inklusive bilagor (tjänsteskrivelse daterad 2017-10-17, illustrationer, kommunantikvariens yttrande daterat 2017-10-16 samt yttrande av [REDACTED], Plan- och Byggforum AB inkom 2017-11-06)
- j) Skrivelse från länsstyrelsen angående inläga från [REDACTED] inkom 2017-11-15.
- k) Namnunderskrifter från boende i området inkom 2017-10-27
- l) Yttrande från [REDACTED] inkom 2017-11-27



Den röda ringen visar placering av aktuell byggnad