



TJÄNSTESKRIVELSE

~~2017-10-17~~ 2017-11-02~~2017-11-07~~ 2017-11-08

B 2017-000127

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**SOLSIDAN 38:4 (VÄRGÄRDSVÄGEN 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.

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 763 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 82,4 m² och 95,4 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.

Granskad av
AXEGRA

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 grannar

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

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 matavfallskärnen 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 Niss Maria Legars

Byggnadens gestaltning, med fasader av liggande träpanel och det brutna sadeltaket bedöms vara förenligt med områdets egenart. Byggnadsvolymen i sig, även om den är större än kringliggande bebyggelse, bedöms därför som varsam. Varsamhetskravet måste ställas utifrån de ramar, begräsningar och tillåtlighet den gällande byggrätten medger.

Ett av syftet med ändring till tillägg till stadsplanen som vann laga kraft var att ta bort begränsningen i antalet lägenheter per villafastighet. Ett annat syfte var att skydda områdets kulturhistoriska värden. *Antalet lägenheter per villafastighet bör därför prövas utifrån vad som bedöms som lämpligt utifrån tomtens tillåtlighet och områdets kulturhistoriska värden och karaktär.*

Bygglövsansökan avser en villa som skall inrymma åtta lägenheter. Det föreslagna antalet lägenheter medför att tomten skall ianspråkta för lika många parkeringsplatser. Till detta tillkommer parkeringsytor för cyklar samt angöringsytor till och från entrén. Sammantaget utgör projektet *en för området, omfattande exploateringsnivå som medför en stor andel hårdgjorda ytor.* Innanför den gröna ”korridoren” kommer en hårdgjord yta på minst 23x11 meter att breda ut sig. Exploateringsnivån med den andel hårdgjorda ytor det medför strider således mot de direkta rekommendationer som ges avseende tillvaratagande av kulturhistoriska värden i området. Den för området höga exploateringsnivån som föreslås, kan därmed inte motiveras utifrån planens bestämmelse avseende att ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till områdets egenart.

Sammanfattningsvis bedöms föreslagen byggnadsvolym som varsamt anpassad utifrån områdets karaktärsdrag, utifrån den tillåtlighet byggrätten medger. Den höga exploateringsnivån med åtta lägenheter i villan medför dock en stor del hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser, angöringsytor, uppställningsplatser för cyklar att det medför negativa konsekvenser för områdets lummighet och gröna struktur. Detta bedöms inte leva upp till de bestämmelser som finns avseende hänsyn till områdets egenart som finns i detaljplanen.

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 Bygglövslov med Dnr B 2015-0622. Nybyggnad av enbostadshus i två våningar
2016-03-16 Bygglövslov med Dnr B 2016-0272. Bygglövslov för enbostadshus i två våningar, källare samt takterrass



Skäl till beslut

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 hårdgjord yta med grönt inslag typ gräsbetong. 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.

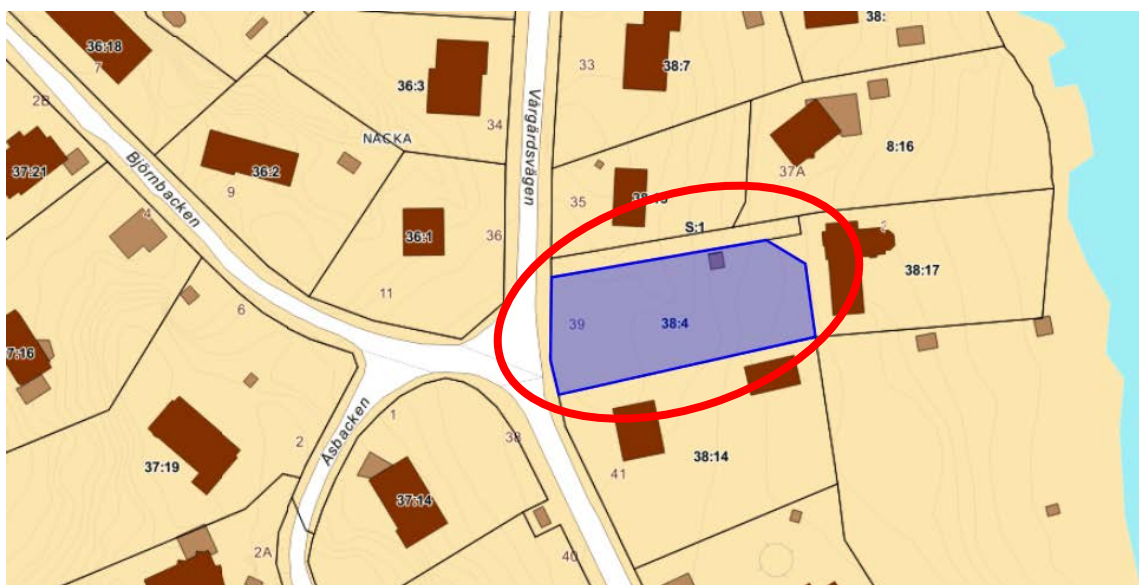
Nämnden bedömer att bygglov och marklov kan ges.

Bygglovenheten

Kerstin Starborg
handläggare

Bilagor

Ansökan
Ritningar reviderad situationsplan inkom 2017-10-22
Illustrationer reviderade illustrationer inkom 2017-10-22
Utlåtande tillgänglighet
Yttrande från kommunantikvarie
Yttrande från sökande inkom 2017-10-22
Namnunderskrifter inkom 2017-10-30
Yttrande från grannar inkom 2017-11-06



Den röda ringen visar placering av aktuell byggnad