



## TJÄNSTESKRIVELSE

Rev 2016-01-17

B 2016-001964

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Älta I 09:6 (Apelvägen 25)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av fyra gruppbyggda flerbostadshus, 30 lägenheter, komplementbyggnader och parkeringsplatser. Marklov.

### Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Johan Klingberg, Teodoliten Mätteknik AB, Prästgårdsgränd 4, 125 44 Älvsjö, som är certifierad kontrollansvarig med certifikatsnummer SC 0161-15 och med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):  
avgiften för bygglovet är 79 750 kronor,  
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 55 000 kronor och  
planavgiften är 115 500 kronor dvs. totalt 250 250 kronor.

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

### Sammanfattning

Bygglov söks för fyra gruppbyggda flerbostadshus med totalt 30 lägenheter, komplementbyggnader och parkeringsplatser. Marklov söks för ändring av marknivåer. Åtgärden avviker från detaljplanen genom att ett av bostadshusen med 2,5 m<sup>2</sup> ligger på mark som inte får bebyggas. Åtgärden avviker även från detaljplanen genom att ljudnivån överstiger 55 dB(A) vid fem fasader. Avvikelsen bedöms vara liten. Nämnden bedömer att mark- och bygglov kan ges.

Granskad av

## Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av fyra gruppbyggda flerbostadshus i två våningar. De innehåller 30 lägenheter på 3 rum och kök med en area av 51 m<sup>2</sup>. Byggnaderna är loftgångshus, sammankopplade med en gångbrygga för nödutrymning. Fasaderna utförs med stående falsad träpanel och liggande fjällpanel i mörkt grå, svart, svartbrun och brun kulör (NCS S 7502-Y, 9002-Y, 8510-Y50R och 7010-Y50R) och taken beläggs med svart papp och sedum. Räcken och spaljéer görs av aluminiumprofiler i accentkulörer: gulockra och pilgrönt (NCS S 1926-Y25R och 5010-G70Y).

Bygglov söks för tre komplementbyggnader som innehåller soprum, förråd och tekniska utrymmen. De utförs med fasader av liggande träpanel i svart kulör (NCS S 9002-Y) och taken beläggs med sedum.

Gemensamma uteplatser finns på gårdarna och två hus har balkonger.

Byggnadsarean är totalt 1 200 m<sup>2</sup>, bruttoarean för bostadshusen 1 720 m<sup>2</sup>, för komplementbyggnaderna 135 m<sup>2</sup> och öppenarean totalt 410 m<sup>2</sup>.

Bygglov söks även för nio parkeringsplatser, varav en parkeringsplats för rörelsehindrade. Sextio cykelparkeringsplatser anordnas.

Marklov söks för ändring av marknivåer.

## Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 96. Fastigheten ingår i ett område som enligt detaljplanen ska bebyggas med grupphusbebyggelse för bostäder i högst två våningar.

Högsta tillåtna bruttoarea för bostadshus i området är 2050 m<sup>2</sup> och högsta tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 500 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Gårdsbyggnad får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter där så provas lämpligt och efter grannes hörande. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Bullerskydd ska anordnas så att ekvivalent ljudnivå på 55 dB (A) klaras.

## Avvikelser från detaljplanen

Åtgärden avviker från detaljplanen genom att ett av bostadshusen, hus 4, med ett hörn ligger cirka 1 meter in på mark som inte får bebyggas, vilket innebär att huset med 2,5 m<sup>2</sup> ligger på mark som inte får bebyggas. Åtgärden avviker även från detaljplanen genom att ljudnivån överstiger 55 dB(A) vid fem fasader.

## Remissyttranden

Nacka vatten och avfall AB har angående vatten och avlopp svarat att man inte har några invändningar om dagvattenhanteringen redovisas på tekniskt samråd.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall svarat att man inte har några synpunkter.

Södertörns brandförsvarsförbund har svarat att brandskyddsbeskrivningen är väl anpassad till projektet, men att angivna alternativa lösningar måste fastställas för uppföljning i kontrollplanen och att en relationshandling ska upprättas.

Trafikenheten har svarat att sikten vid in- och utfarten till parkeringsplatserna ska vara god och att parkeringsplatser som ligger på fastigheten ska skyltas och bevakas av fastighetsägaren.



## Yttranden från grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig.

Samtliga berörda grannar, ägare till fastigheterna Älta 108:11, 108:13, 108:14, 109:1 och 114:13 har yttrat sig och svarat bland annat följande:

Det är fel med bara sociala kontrakt och det försvårar integrationen och skapar oro. Grönområden i området bör bevaras. Området används för lek och rekreation. Det borde byggas förskolor i stället. Information om bygglovsansökan har gått ut till för få och under för kort tid. Man önskar förlängd yttrandetid. Det finns inte tillräckligt med parkeringsplatser och det kommer att få till följd att bilar ställs på gatorna. De allmänna kommunikationerna är dåliga. Värdet kommer att minska för omkringliggande fastigheter. Husen kommer inte att smälta in eftersom de blir för höga. Man önskar att kommunen anordnar ett informationsmöte. Man ifrågasätter upphandlingen.

Ett stort antal yttranden från övriga boende i området har kommit in, bland annat på en protestlista. De synpunkter som framförs liknar sakägarnas men man skriver också bland annat följande:

Nya bostäder borde byggas på en annan plats, i samband med exploateringen av Ältadalen eller längs Ältabergsvägen. Det kommer att medföra sanitära problem. Det saknas bostäder för ungdomar och folk som jobbar. Områdets arkitektur störs.

## Skäl till beslut

Nacka vatten och avfall AB har svarat att man inte har några synpunkter angående avfallshanteringen och inga invändningar angående VA. Dagvattenlösningen kommer att tas upp i det tekniska samrådet.

Synpunkterna från Nacka vatten och avfall AB, Södertörns brandförsvarsförbund och trafikenheten kommer att följas upp i det tekniska samrådet.

Avvikelsen från detaljplanen bedöms vara liten.

Bostadshus 4 ligger med 2,5 m<sup>2</sup> på mark som inte får bebyggas. Av detta utgör cirka 1 m<sup>2</sup> öppenarea genom en balkong. Vid fem fasader ligger den ekvivalenta ljudnivån på mellan 56 och 60 dB(A).

Den enligt planbeskrivningen anvisade platsen för en jordvall för bullerskydd ligger i anslutning till två kvarter nordväst om fastigheten. Där har ett bullerplank byggts. Att uppföra ett bullerplank vid Älta 109:6 bedöms inte vara realistiskt på grund av fastighetens höjdnivå.

Riktvärdena enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:211 §4 uppfylls. Riktvärdena innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dB(A) inte överskrids vid fasaderna.

Angående omkringboendes synpunkter: Fastigheten är planlagd för bostäder, inte som grönområde eller för skolverksamhet. Söder om den finns ett område med naturmark som kan nå väster om de nybyggda bostadshusen.

Antalet parkeringsplatser har av kommunens trafikenhet bedömts vara tillräckligt.

Byggnaderna bedöms väl passa in i omgivningen och stor hänsyn har tagits till befintlig topografi.



Berörda grannar har fått möjlighet att inom tre veckor avge ett yttrande. Normal tid för yttrande är två veckor, men på grund av jul- och nyårshelgerna gavs en vecka längre tid för yttrande. Brukliga handlingar bifogades, i detta fall trafikbullerutredning, situationsplan, sektioner, fasader och illustration.

Önskemålet om informationsmöte behandlas av exploateringsenheten.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade, lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Nämnden bedömer att mark- och bygglov kan ges.

### **Bygglovenheten**

Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

### **Bilagor**

1. Ansökan
2. Planer och situationsplan
3. Sektioner
4. Fasader
5. Markplanering
6. Ytsammanställning
7. Gestaltungsbeskrivning, material, kulörer
8. Illustration
9. Utlåtande tillgänglighet
10. Uppgift om kontrollansvarig
11. Situationsplan trafikbuller
12. Bullerutredning
13. Brandskyddsbeskrivning
14. Avfallshantering
15. Remissvar Nacka vatten och avlopp angående VA
16. Remissvar Nacka vatten och avfall angående avfall
17. Remissvar Södertörns brandförsvarsförbund
18. Remissvar trafikenheten
19. Yttrande från grannar, sakägare
20. Yttrande från övriga grannar
21. Protestlista

## Översiktskarta



Den röda ringen visar aktuell fastighet.