



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-05-17

B 2017-000163

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BACKEBÖL 1:283 (ERIKSVIKSVÄGEN 40)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av två stycken flerbostadshus och ett parhus, 8 lgh

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 och 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

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

Rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Tom Cidell, Huskvalitet AB, Ripvägen 3A, 132 47 Saltsjö-Boo, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0672-11, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för lovet är 55 440 kronor
- avgiften för startbeskedet är 33 600 kronor, totalt 89 040 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om nybyggnad av två flerbostadshus som innehåller tre lägenheter och ett tvåbostadshus. Totalt 8 lägenheter med 4 rum och kök.

Flerbostadshuset utgör 165,3 kvm byggnadsarea vardera och uppförs i två våningar respektive två våningar med källare. Tvåbostadshuset upptar 111, 15 kvm byggnadsarea och uppförs i två våningar med källare. Byggnaderna utgör 5,8 meter i byggnadshöjd.

Byggnadernas fasader utförs i stående träpanel och taken utförs i Aluzink. Fönster utförs i aluminiumbeklätt trä. Plåtdetaljer och smidesräcken utförs i kulören RAL 7012 (mörkblå).

Förlaget innebär även angoring av 12 stycken parkeringsplatser, att en hiss utförs som utgör tre kvm byggnadsarea och komplementbyggnader uppförs som utgör totalt 14 kvm byggnadsarea. Totalt bebyggs fastigheten med 458 kvm byggnadsarea.

Åtgärden innebär även rivning av befintlig huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 1. Detaljplanen anger att fastigheten ska användas för bostadsändamål och småindustri. Huvudbyggnader får uppföras i två våningar med en byggnadshöjd som utgör högst 5,8 meter och komplementbyggnader får uppföras i en våning och utgöra högst 2,5 meter. Byggnader får totalt inte utgöra mer byggnadsarea än en sjättedel av fastighetens yta. Fastighetens yta uppmäts till 2 519 kvm varför byggrätten bedöms utgöra 419,9 kvm byggnadsarea.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller tillåten byggnadsarea på fastigheten. Tillåten byggnadsarea överskrids med 38,1 kvm, 9 procent och tillåten byggnadshöjd överskrids med 0,2 meter.

Yttranden

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över avvikelserna. Yttranden ska inkomma senast den 24 maj 2017.

Ägare av fastigheterna Backeböl 1:156, Backeböl 1:276, Backeböl 1:157 och Backeböl 1:331 har yttrat sig med negativa synpunkter. Sakägare anför i huvudsak att bygglov inte bör beviljas för flerbostadshus då det strider mot områdets karaktär och medför en dålig utveckling av området samt angivna mått i detaljplanen inte bör överskridas. Sakägare anför även att områdets vattensystem är underdimensionerat och inte bör belastas ytterligare samt att placeringen av parkeringsplatserna är hälsoskadlig.

Övriga yttranden har inkommit ifrån ägare av fastigheten Backeböl 1:322 som anför i huvudsak att bygglov inte bör beviljas för flerbostadshus då det strider mot områdets karaktär och medför en dålig utveckling av området samt angivna mått i detaljplanen inte bör överskridas. Sakägare anför även att områdets vattensystem är underdimensionerat och inte bör belastas ytterligare samt att placeringen av parkeringsplatserna är hälsoskadlig.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat sig om att upphämtning av rest- och matavfall kommer att ske utmed Eriksviksvägen. Dragsträckan från bilens uppställningsplats till uppställning av sopkärl, ser ut att vara längre än rekommenderade 10 meter, men går inte att lösa på annat sätt, pga. fastighetsgränserna, varför lösningen är godtagbar. Nacka vatten och avfall AB upplyser att vid dragsträckor över 10 meter tillkommer tilläggsavgifter vid varje hämtning samt att för åtta stycken hushåll krävs åtminstone ett kärl à 660 liter restavfall och 2 kärl à 140 liter för matavfall. Platsen för uppställning behöver vara 2,5 meter bred. (Bredden på kärlet inklusive mellanrum är 2,40 meter.)



Nacka vatten och avfall AB har yttrat att fastigheten är ansluten till kommunalt VA dock kan vattenservisledningen behöva dimensioneras upp.

Enheten för planering och tillstånd har yttrat att cykelparkeringsplatser ska anordnas på fastigheten enligt kommuners parkringstal för cykel, vilket redovisats efter revidering.

Antalet parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm.

Skäl till beslut

Fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Avvikelserna är sådana att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen. 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 och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Vad sakägare anför innebär ingen annan bedömning. Nämnden ger därför bygglov.

Bygglovenheten

Elise Ljung
handläggare

Bilagor

1. Ritningar inkom 2017-04-10
2. Inkomna yttranden



Karta över området, berörd fastighet belägen inom med cirkel markerat område.



Ortofoto över fastigheten, berörd fastighet belägen inom med cirkel markerat område.



Bild av modell av föreslagen tillkommande bebyggelse, inkom 2017-04-10