



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-02-01

Reviderad 2018-02-13

B 2016-001901

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BO I:969 (KAPTENSVÄGEN 13A)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av gruppbyggda
småhus/radhus, 3 lgh

Förslag till beslut

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

Marklov ges med stöd av 9 kap. 35 § PBL med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Magnus Landell, behörighetsnummer SC1490-13, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

avgiften för bygglovet är 18 480 kronor,

avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 000 kronor och

planavgiften är 23 100 kronor, totalt 63 580 kronor.

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

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett radhus med tre lägenheter.

Byggnaden är två våningar med en byggnadsarea på 131 m² och en byggnadshöjd på 6,7 meter. Fasader utförs med liggande träpanel i brun kulör med en grå ton (NCS S 3010-Y20R). Tak beläggs med papp i svart kulör. Del av tak förses med takaltaner, räcken utförs av skgunnebstängsel i mörkt grå kulör. Avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns är ca 8 meter. De burspråk som finns på den övre våningen bedöms enligt SS 21054:2009 inte uppta byggnadsarea. Ansökan omfattar också nybyggnad av tre förråd med en total

Granskad av HELNIL01

byggnadsarea på 22 m² och med byggnadshöjd på 2,8 meter. Avstånd från komplementbyggnad till tomtgräns är ca 8 meter. Ytterligare åtgärder i ansökan är anläggning av fem parkeringsplatser samt markförändringar i samband med nybyggnation och anläggande av infart och parkeringsplatser.

Planföresättningar och kulturmiljövärden

Fastigheten omfattas av detaljplan 553. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad i två våningar får ges en byggnadsarea på 120 m² och en byggnadshöjd på 6,7 meter. Avstånd till tomtgräns ska vara minst 6 meter för huvudbyggnad. Komplementbyggnader får ges en byggnadsarea på 60 m² varav den största enskilda byggnaden får vara 35 m². För komplementbyggnad ska avståndet till tomtgräns vara minst 4,5 meter men får minskas ner till 2 meter där så provas lämpligt. Inom med n1 markerat område ska särskild hänsyn tas till mark och vegetation. Inom med n1 och n2 markerat område krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över mark. Planområdet utgör som helhet kulturhistorisk värdefull miljö. Åtgärder som förvanskar denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färg och materialval ska anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Anpassning ska ske till befintlig terräng. Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med riktlinjerna i planbeskrivningen. Inom planområdet finns fornlämningar som skyddas av kulturminneslagen och det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen att på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning.

I planbeskrivningens riktlinjer för ny bebyggelse står bl a att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt ska undvikas. Vidare står att takmaterial bör vara av traditionell typ, att torn på byggnader samt höga plank och murar ska undvikas. Antal lägenheter är inte låst, varför huvudbyggnaden kan innehålla flera lägenheter.

Yttranden

Ansökan har grannhört enligt 9 kap. 25 § PBL.

Fastighetsägare till Bo 1:102 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att huvudbyggnaden är för stor och hög samt att huvudbyggnadens gestaltning inte följer detaljplanens intentioner. Att takaltanerna innebär insyn på grannars tomter.

Fastighetsägare till Bo 1:142 och 1:288 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att huvudbyggnaden strider helt mot planbestämmelserna då byggnadsytan för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 145,8 m². Att ansökan inte är i linje med områdets karaktär och att takaltaner bör bedömas som en våning.

Fastighetsägare till Bo 1:966 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att ansökan bryter mot intentionen detaljplanen har för området där huvudsyftet är att bevara den kulturhistoriska miljön. Att den nya byggnaden inte kommer att smälta in i den befintliga miljön.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft några synpunkter gällande avfall.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att det är osäkert att servisledningarna är rätt dimensionerade varför det kan finnas risk för att mindre fördröjningsmagasin måste utföras alternativt att vissa ledningssträckor behöver uppdimensioneras.

Trafikenheten har inte haft några synpunkter på ansökan.

Länsstyrelsen har gjort besök på fastigheten och bedömer att fornlämningen inte är av en sådan betydelse att den utgör hinder för byggnation, men att den måste undersökas och dokumenteras arkeologiskt först. Som ett första steg ska då en arkeologisk förundersökning göras. Förundersökningen och, om det krävs, en efterföljande undersökning ska bekostas av fastighetsägarna. Fastighetsägarna måste kontakta länsstyrelsen och göra en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning i god tid innan planerad byggstart. Länsstyrelsen vill också informera om att arkeologiska undersökningar inte kan utföras när det är vinterförhållanden.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § PBL bl a när det gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Byggnadernas fasader i fråga om material och kulör bedöms vara anpassade till det som står i detaljplanen och planbeskrivningen.

Avvikelsen med överskriden byggnadsarea för huvudbyggnad bedöms vara en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Takterrasser bedöms inte innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL genom insyn på grannfastigheter.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och att lov kan medges. I planbeskrivningen står att bl a syftet med planen är att ge byggrätter för villor. Vidare står att antal lägenheter inte är låst vilket innebär att huvudbyggnad kan innehålla flera lägenheter. Begreppet villor innebär inte enligt nämndens bedömning en huvudbyggnad med endast en eller två bostäder utan en villa kan innehålla flera lägenheter. Förutom friliggande huvudbyggnad får parhus uppföras, parhus innebär två bostadsenheter sammanbyggda över tomtgräns. Att man i detaljplanen medger parhus, förutom en friliggande huvudbyggnad, innebär inte enligt nämndens bedömning att en huvudbyggnad utformad som radhus inte är tillåten så länge den uppförs friliggande.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden från grannar

