



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-02-01

Reviderad 2018-02-13

B 2016-001898

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BO 27:I (KAPTENSVÄGEN 19)

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

Förslag till beslut

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

Rivningslov ges med stöd av 9 kap. 34 § 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 s k gunnebostängsel i mörkt grå kulör. Avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns är ca 9

Granskad av HELNIL01

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 byggnadsarea på 22 m² och med byggnadshöjd på 2,8 meter. Avstånd från komplementbyggnad till tomtgräns är ca 8,5 meter. Ytterligare åtgärder i ansökan är rivning av befintliga byggnader på fastigheten, anläggning av fem parkeringsplatser samt markförändringar i samband med nybyggnation och anläggande av infart och parkeringsplatser.

Planförutsättningar 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.

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser då tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 11 m² eller 9 %.

Yttranden

Ansökan har grannhört enligt 9 kap. 25 § PBL.

Fastighetsägare till Bo 1:273 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att ansökan innebär liten eller ingen anpassning till befintlig miljö där luftighet och anpassning till befintlig miljö varit rådande. Att friggebodar och attefallsbyggnader kommer att tillkomma på fastigheten i ett område där det på övriga tomter bor ett hushåll på motsvarande yta. Att huset är av en säregen art och avviker kraftigt från övrig bebyggelse i området. Fastighetsägarna motsätter sig att radhus med tre hushåll får byggas, att parkering med plats för fem bilar får anläggas och att takterrass får byggas. Att burspråken innebär tillkommande byggnadsarea.

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.

Fastighetsägare till Bo 1:985 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att avvikelser gällande byggnadsarea ej ska godkännas och att radhus inte ska byggas. Att ansökan inte följer planbeskrivningen som anger att den befintliga miljön ska kompletteras med villor. Att ansökan innebär omfattande markarbeten vilket inte är syftet med detaljplanen.

Fastighetsägare till Bo 1:967 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att avvikelser gällande byggnadsarea inte bör tillåtas. Att bebyggelsen skulle få betydande negativ ekonomisk påverkan på den egna fastigheten samt att buller och trafik i området skulle öka. Att takaltanerna bör betraktas som vindar och därmed ej tillåtas då detaljplanen inte medger vindar. Samt att takaltanerna medför insyn.

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 har angående fornlämningar yttrat att det inte finns några hinder för byggnation.

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.

Nämnden prövar den ansökan som skickats in. Grannars synpunkter om ev kommande ansökningar för s k attefallsåtgärder eller friggebodar medför ingen annan bedömning av ansökan. Inom planområdet är s k attefallsåtgärder inte möjliga då området är särskilt kulturhistoriskt värdefullt.

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. Inte heller den ökade trafik som ansökan innebär bedöms innebära en betydande olägenhet.

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. Vidares 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

