



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-03-23

B 2017-000343

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BACKEBÖL 1:379 (MUNKKÄRRSVÄGEN 18)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 4 lägenheter

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Lars Nyström, Behörighetsnummer SC1181-16, som är certifierad kontrollansvarig 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:

avgiften för bygglovet är 29 680 kronor,
avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 22 400 kronor och
planavgiften är 39 200 kronor dvs. totalt 91 280 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 flerbostadshus med 4 lägenheter. Byggnaden upptar 154 m² byggnadsarea och uppförs i två våningar med källare. Nockhöjd är 8 meter beräknad från medelmarknivån invid byggnaden. Fasader utförs med liggande träpanel i ljus grå kulör (RAL 7044). Källarfasad utförs med puts i ljus grå kulör (RAL 9003). Tack beläggs med papp i svart kulör. Avstånd till tomtgräns mot granne är 3,9 meter och avstånd till tomtgräns mot gata är ca 10 meter. Ansökan omfattar också markförändringar samt uppförande av stödmurar. Uppförande av två

Granskad av MARMEL

komplementbyggnader med en total byggnadsarea på 9 m² och med nockhöjd på 3 meter och anläggning av 6 parkeringsplatser.

De trapphuspåbyggnader som finns på huvudbyggnadens tak bedöms inte innebära tillkommande våning och har inte räknats in i huvudbyggnadens nockhöjd då de bedöms vara en mindre byggnadsdel.

På de två intilliggande fastigheterna Backeböl 1:380 och 1:381 uppförs samma byggnadstyp och i gemensamma trappor från parkeringar upp till byggnadernas installeras trapphissar för att uppfylla krav på tillgänglighet.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 522. Bestämmelserna innebär bl.a. att huvudbyggnad i två våningar får ges en byggnadsarea på högst 140 m² och en nockhöjd på högst 8 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdelar uppföras. Avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter. Komplementbyggnader får ges en största byggnadsarea på 60 m² och nockhöjd får vara högst 4 meter. Inom med n markerat område krävs marklov för trädfällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 meter över mark. Mark som är korsmarkerad får endast bebyggas med uthus och garage.

Enligt planbeskrivningen är syftet med planen att ge möjlighet till en utbyggnad av permanentbebyggelse samt ordna de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Planen innebär ingen begränsning av antal lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnad kan innehålla fler än en lägenhet, t ex för generationsboende. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt det är möjligt med en permanentbebyggelse tillvaratas. Sprängning och schaktning ska i så stor utsträckning som möjligt undvikas.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller att tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad överskrids med 14 m² eller 10 %, huvudbyggnad placeras 3,9 meter från tomtgräns och då del av stödmur placeras på mark som endast får bebyggas med garage och uthus och på mark som inte får bebyggas.

Yttranden

Ärendet har grannhört enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Sista dag att inkomma med yttrande är 2018-03-28.

Ägare till Backeböl 1:775 har inkommit med synpunkter på bl a att ansökan strider mot detaljplanen då parkeringsplatser placeras på korsmarkerad mark och p g a överskriden nockhöjd och byggnadsarea. Vidare framförs synpunkter på att VA-nätet samt gatunätet inte är dimensionerat för mer än två lägenheter per fastighet och att föreslagen huvudbyggnad avviker från övrig bebyggelse i området. I yttrandet efterfrågas hur man säkerställer att dagvatten inte leds ut på Munkkärrsvägen och önskemål om hur en framtida byggtrafik ska organiseras.

Enheten för drift-offentlig utemiljö och Trafikenheten har yttrat att sikten intill parkeringsplatser ska vara god och att stödmurar i det läget ska anpassas så att god sikt uppnås.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att de inte har några synpunkter på ansökan.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att de inte har några synpunkter på ansökan.

Tidigare beslut

Rivningslov för fritidshus på fastigheten beviljades i beslut § 2017-000551 i ärende B 2017-0345.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att avvikelserna är sådana att de sammantagna 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.

Fastigheten är kraftigt kuperad och till ungefär hälften markerad med mark som inte får bebyggas. För att kunna nyttja den bygg rätt som detaljplanen medger på den byggbara delen av fastigheten kommer markåtgärder med sprängning och schaktning att behöva genomföras. Nämnden bedömer att ansökan visserligen innebär en relativt stor påverkan på befintlig landskapsbild och bebyggelsemiljö men att detta ändå är godtagbart givet fastighetens förutsättningar och bygg rätten.

Detaljplanen är antagen med stöd av den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL). Enligt ÄPBL innebär anläggande av parkeringsplatser inte att bebygga mark. Då den korsmarkerade marken endast får bebyggas med uthus och garage och anläggning av parkeringsplatser inte innebär att bebygga bedöms parkeringsplatser på korsprickad mark inte innebära en avvikelse från detaljplanen.

De frågor och synpunkter som inkommit gällande omhändertagande av dagvatten inom egen fastighet och hantering av byggtrafik är delar som hanteras vid det tekniska samrådet.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och att lov ska beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttrande från Backeböl 1:775

