



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-10

B 2018-000911

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 12:133

Ansökan om bygglov för nybyggnad av 20 st sammanbyggda enbostadshus, miljöstation samt marklov (markförändringar och trädfällning)

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § 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 Andreas Ramnewall, behörighetsnummer SC0973-15, 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 (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 71 920 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked m.m. är 58 000 kronor och
- planavgiften är 121 800 kronor dvs. totalt 251 720 kronor.

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

Ärendet

Ansökan om bygglov gäller uppförande av 20 stycken sammanbyggda enbostadshus. Varje enhet får en byggnadsarea på ca 60 kvm. Totalt uppgår byggnadsarean på fastigheten till 1200 kvm. Bruttoarean blir totalt 3816 kvm. Till varje bostadsenhet ingår två markparkeringsplatser samt nio stycken gästparkeringar, totalt 49 stycken.

I ansökan ingår även marklov för anläggning av tillfartsväg till området samt anpassning av terrängen för kommande bebyggelse. Vidare ingår marklov för fällning av 44 stycken träd.

Granskad av KERSTA

Enheterna utformas i tre våningar varav den nedersta placeras i souterräng. Totalhöjden per enheten mätt från medelmarknivån är 7,5 m. Varje enhet får en egen uteplats på det nedersta planet. Taken blir platta och förses med takterrasser vilka nås via enskilda trapphus från varje enhet.

Fasaderna utförs i vertikal träpanel i varierande bredd. Träpanelen får en naturligt grånad kulör där träets struktur blir väl synlig. Socklarna utförs i ljusgrå betong. Fönster, dörrar samt övriga utvändiga plåtarbeten utförs i RAL 7026. Taken beläggs med trätrall med protanduk under.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 558 som vann laga kraft 2014. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får användas för bostäder och vård. Fastigheten får totalt bebyggas med 1200 kvm byggnadsarea. Varje huvudbyggnad får vara max 120 kvm byggnadsyta. Totalhöjden på huvudbyggnad är 8,0 meter. Därutöver får skorsten och dylikt anordnas. Komplementbyggnader får vara högst 3,0 meter. Inom området gäller marklov för fällning av träd med stamdiameter över 15 cm, mätt 1,3 meter ovan mark. Inom fastigheten finns två skyddade ekar som enligt detaljplanen ska bevaras. Grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation och så att schakt och utfyllnader så långt som möjligt undviks. Anpassning till sluttande terräng bör ske med ex. källaren eller sluttningsvåning.

Fastigheten ligger inom ett område som i detaljplan är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö som avses i 3 kap. 12 § äldre plan- och bygglagen (nuvarande 8 kap. 13 §). Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Kulturmiljövården

Fastigheten och dess närhet till farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm gör att området ingår i det område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. I gällande detaljplan är hela planområdet utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område där särskild hänsyn till omgivningens egenart ska tas vid förändring.

Remisser

Ärendet har remitterats till Nacka vatten och avfall samt till enheten för drift offentlig utemiljö.

NVOA har inkommit med följande: Miljöstationen (de bottentömmande avfallsbehållarna) kan placeras vid gatan inom kvartersmark. Någon ficka för sopbilar kommer inte att kunna göras i enlighet med förslaget. De fordon som tömmer behållarna kan dock lyfta på cirka 6 meters avstånd. Konsekvensen är dock att bilarna behöver stå i gatan under pågående tömning. Dagvattenhanteringen inom fastigheten ska redovisas enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi.

Enheten för drift offentlig utemiljö har inte inkommit med något remissyttrande.

Tidigare beslut

I ärenden B 2017-1619 med beslutsnummer § 2017-003017 gavs rivningslov med startbesked för de fritidshus som fastigheten tidigare var bebyggd med.

I ärende B 2018-0145 med beslutsnummer MSU § 77/ 2018 avslogs ansökan om nybyggnad av 10 st tvåbostadshus, marklov samt trädfallning p.g.a. förslaget avvek från detaljplanens bestämmelser.

Skäl till beslut

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen ska vid prövning av bygglov ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som bl.a. är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av god helhetsverkan samt möjlighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Förslaget håller en hög arkitektonisk gestaltning och bedöms vara väl anpassade till platsen och dess förutsättningar. Förslaget bedöms följa bestämmelserna i detaljplanen med avseende på att ny bebyggelse anpassas till omgivningens egenart. Vidare bedöms förslaget inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården då åtgärden inte blir synlig från farleden som utgör kärnvärdet i riksintressebeskrivningen.

Huvudbyggnadernas uppstickande trapphus på takterrasserna bedöms som tekniska anordningar som är undantagna totalhöjden, och har därmed inte räknats in i denna. Föreslagna markåtgärder med avseende på sprängning, marknivåförändringar samt trädfallning bedöms sammantaget godtagbara med hänsyn till fastighetens förutsättningar och den fastställda byggrätten.

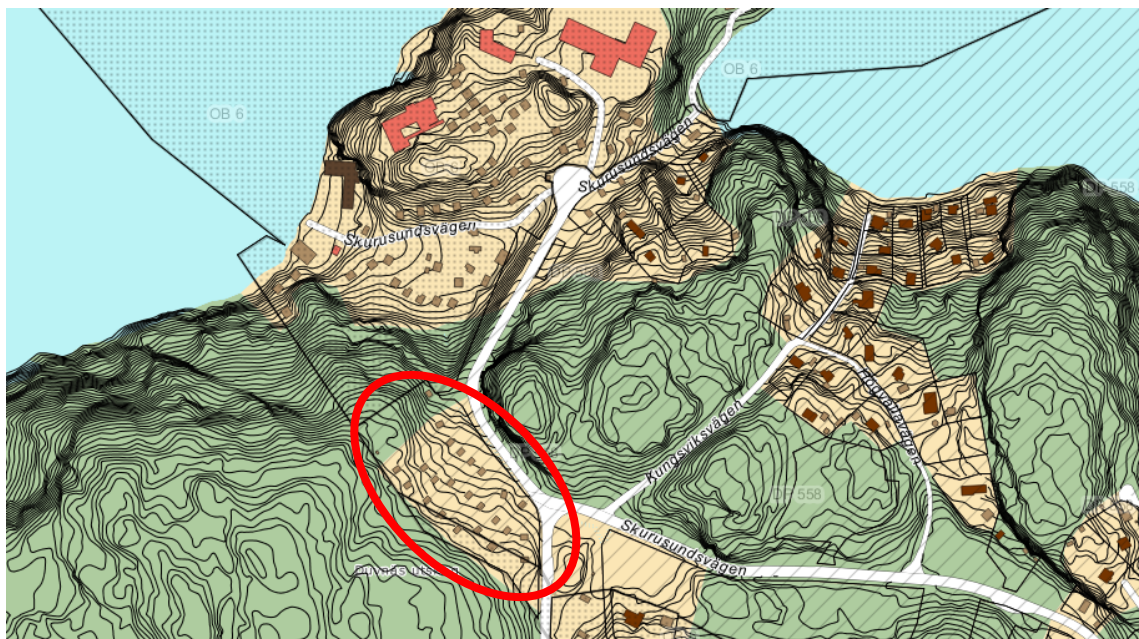
Nämnden gör bedömningen att förslaget uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen med avseende på anpassning och lämplighet för avsett ändamål och med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan samt med avseende på möjligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området.

Bygglovenheten

Klas Modin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Upplysningar nämndbeslut
3. Bygglovhandlingar



Aktuellt område inom markeringen.