



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-06-12

B 2017-001469

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Mensättra 1:74 (Aborrvägen 1)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med fem lägenheter och komplementbyggnad, parkeringsplatser, murar, plank och bullerskärm. Marklov.

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Ansökan om marklov avslås med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Följande avgift debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:
avgiften för avslaget är 5 600 kronor.

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

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus i två våningar med en byggnadsarea på 160 m², en bruttoarea på 223 m² och en komplementbyggnad med en byggnads- och bruttoarea på 35 m².

Huvudbyggnaden innehåller fem lägenheter med vardera en boarea på 27 m² och på övervåningen en biarea på cirka 13 m². Komplementbyggnaden innehåller förråd. Fasaderna är klädda med liggande träpanel i blågrön kulör och taken är belagda med bandtäckt plåt i grön kulör. Mellan lägenheternas uteplatser mot öster och väster utförs plank i trä lika fasader med en höjd av 1,8 meter.

Ansökan gäller bygglov för en mur i betong med en höjd av 0,8 meter väster och söder om huvudbyggnaden.

Granskad av PERSUN

Ansökan gäller bygglov för 13 parkeringsplatser. För parkeringsplatserna avses en gemensamhetsanläggning bildas där 3,45 parkeringsplatser ska tillfalla Mensättra 1:74, 3,45 parkeringsplatser ska tillfalla Mensättra 1:75 och 4,14 parkeringsplatser ska tillfalla en framtida fastighet som planeras avstyckas från Mensättra 1:74.

Ansökan gäller en bullerskärm utförd med jordfyllning längs Värmdövägen.

Ansökan gäller marklov för ändring av marknivåer.

Övriga ansökningar

Bygglov är sökt för nybyggnad av ett flerbostadshus med sex lägenheter på Mensättra 1:75 B 2017-1470. Bygglov är inte givet. Ärendet inväntar kompletterande handlingar.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 347. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten endast får bebyggas med friliggande hus. Huvudbyggnad får uppföras en våning och får ha en byggnadsarea på högst 160 m². Byggnadshöjden får vara högst 4,5 meter och nockhöjden högst 7 meter. Komplementbyggnad får uppta en högsta byggnadsarea på 40 m², ha en byggnadshöjd på högst 2,7 meter och en nockhöjd på högst 4,2 meter. På med kors markerad mark får endast komplementbyggnad uppföras och med prickar markerad mark får inte bebyggas. Dock får bullerskärm anordnas på prickad mark mot Värmdövägen. På med u markerat område gäller att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till industri- och trafikbullersituationen. Ekvivalent ljudnivå får vara högst 30 dBA inomhus och högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen. Maximal ljudnivå får vara högst 45 dBA inomhus kl 19-07.

Enligt planbeskrivningen är planens syfte att tillgodose allmänna och privata intressen genom att skapa byggrätter för friliggande enbostadshus, förskola och mindre flerbostadshus/ radhusbebyggelse. Ny bebyggelse ska så långt som möjligt anpassas till befintlig terräng. Under rubriken "Bebyggelse" står det att det möjliggörs för bostadsbebyggelse i form av radhus eller flerbostadshus på en av fastigheterna. Fastigheten Mensättra 1:23 har på plankartan beteckningen e3, som reglerar en högsta sammanlagd byggnadsarea för flerbostadshus till 560 m².

Avvikelser från detaljplan

Förslaget avviker från gällande detaljplan genom att antalet våningar. Takkuporna på övervåningen har en utvändig bredd närmast takfoten på 1,10, närmastnocken på 2,4 meter och invändigt som mest 1,7 meter. Kupornas storlek påverkar möblerbarheten på det övre planet och bedöms därigenom och genom sitt visuella uttryck vara våningsskapande.

Bullerskärmen ligger på mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Yttranden

Nacka vatten och avfall AB har svarat att stora huvudledningar ligger precis under den tilltänkta bullerskärmen. De skulle gärna se att skärmen var monterbar och kunna flyttas på, främst när det gäller platsen för ventilen utmed ledningen.

Avseende avfall har man svarat att angoringsplatsen är bra och att det behövs ett 370-literskärl för restavfall och 140-literskärl för matavfall.

Skrivelse från den sökande

Den sökande har skickat in en bullerutredning som visar att krav enligt detaljplanen uppfylls.

Inkomna skrivelser

Boende på Aborrvägen har skickat in en skrivelse i två delar. De anför bland annat att ansökan strider mot syftet med gällande detaljplan och ber Nacka kommun att inte godkänna bygglovsansökan för flerbostadshus. Man anför att skrivningen "vidare möjliggörs på en av fastigheterna för bostadsbebyggelse i form av t ex radhus eller flerbostadshus" syftar på Mensättra 1:23 och att tillåta flerbostadshus på andra fastigheter är i strid med planens syfte. Avsikten med planbeskrivningen är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå konsekvenserna om den genomförs. Vid samverkan i samband med att ta fram detaljplanen var det tydligt att planen avsåg villabebyggelse, med undantag för Mensättra 1:23.

Man anser att de inkomna bygglovsansökningarna för Mensättra 1:75 och 1:74 visar att syftet är att skapa en bostadsvåning på vinden och överskrida antalet tillåtna våningar enligt detaljplan.

Man anför att de planerade flerbostadshusen med parkeringsplatser markant skulle förändra områdets karaktär och kunna innebära en risk för trafiksäkerheten. Man ifrågasätter även framkomligheten för räddningsfordon.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att byggnaden följer detaljplanens bestämmelse att fastigheten endast får bebyggas med friliggande hus. Att en särskild bestämmelse för flerbostadshus gäller för en annan fastighet i planområdet bedöms inte omöjliggöra nybyggnad av flerbostadshus på den aktuella fastigheten.

Nämnden bedömer att huvudbyggnaden inte följer detaljplanen genom att den är utförd i två våningar. Takkuporna storlek och visuella uttryck gör att de bedöms vara våningsskapande. En extra våning kan inte bedömas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b §.

Nacka vatten och avlopp har bedömt att bullerskärmen genom sin placering hindrar åtkomsten till allmänna underjordiska ledningar

Nämnden bedömer att bygg- och marklov inte kan ges med hänvisning till 9 kap. 30 och 35 §§ plan- och bygglagen.



Bygglovenheten

Elisabet Du Bois Runesten
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Markplaneringsritning
3. Nybyggnadskarta
4. Illustration och fasad mot norr
5. Sektioner och fasad mot söder
6. Fasader mot öster och väster
7. Planritning entréplan
8. Planritning övre plan och tak
9. Skrivelse från omkringboende del 1
10. Skrivelse från omkringboende del 2
11. Bullerutredning



Inringat område visar aktuell
fastighet

