



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-02-01

Reviderad 2018-02-13

B 2016-001900

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BO I:1076 (KAPTENSVÄGEN 13B)**Ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus****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 § plan- och bygglagen (2010:900).

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 tvåbostadshus i 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. Delar av tak förses med takaltaner, räcken utförs av s k gunnebostängsel i mörkt grå kulör. Trapphuspåbyggnader utförs med fasader och tak i svart papp. Påbyggnaderna bedöms inte innebära en tillkommande våning. Avstånd från huvudbyggnad till tomtgräns är ca 6,1 meter. De burspråk som finns på den övre våningen bedöms enligt SS 21054:2009 inte uppta byggnadsarea. Ansökan omfattar också nybyggnad av två förråd med en total byggnadsarea på 15 m² och med en byggnadshöjd på 2,8 meter. Avstånd från

Granskad av HELNIL01

komplementbyggnad till tomtgräns är ca 3,2 meter. Ytterligare åtgärder i ansökan är markförändringar i samband med nybyggnation och anläggande av parkering och infart samt fällning av två tallar.

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 1:1067 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att huvudbyggnaden är för stor och hög och att bygglov inte bör medges. Att det strider mot detaljplanen att bygga takaltaner. Att huvudbyggnadens utformning inte följer områdets karaktär. Att parkeringsplatser kommer att anläggas nära den egna tomten vilket innebär stor hårdgjord yta och störning i form av t ex buller. Att trapphuspåbyggnaderna kan inredas och bör bedömas vara inredningsbara vindar.

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 1:267 har skickat in ett yttrande där de framför bl a att huvudbyggnaden inte följer de bestämmelser och riktlinjer för tillkommande bebyggelse

som finns i detaljplanen. Att byggnadsarean för huvudbyggnaden överskrider med 21,6 % och att byggnadshöjden är 9,46 meter. Att ansökan innebär alltför omfattande markarbeten.

Nacka vatten och avfall AB har yttrat angående avfall att ansökan innebär en normal villatömning med sopkärl som dras ut till Kaptensvägen.

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 arkeologisk 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. Infart och större delen av huvudbyggnaden placeras på mark som är betecknad med n1 där särskild hänsyn tas till mark och vegetation. Stora delar av den byggbara delen av fastigheten omfattas av n1. Fastigheten är kuperad och de åtgärder som behöver göras för att kunna bygga bedöms som godtagbara och förenliga med detaljplanen då marklinjerna i så stor utsträckning som möjligt hamnar nära dagens nivåer och träden på fastigheten sparas i största möjliga mån.

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

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och att lov kan medges.

Bygglovenheten

Per Sundin
handläggare

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden från grannar

